

Noé Barkate

Avocat Fiscaliste

Structuration des revenus et du patrimoine – Fiches pratiques

- ❖ Revenus locatifs, quelques éléments de comparaison pour choisir le régime fiscal le mieux adapté à votre situation :

	Revenus fonciers	LMNP	LMP
Conditions	Location nue	Location meublée Revenus locatifs bruts <u>inférieurs</u> à 23 000 €/an et/ou aux autres revenus d'activité du foyer fiscal	Location meublée Revenus locatifs bruts <u>supérieurs</u> à 23 000 €/an ET aux autres revenus d'activité du foyer fiscal
Régime fiscal des revenus – Principales distinctions	<ul style="list-style-type: none">- Régime Micro foncier ou frais réels- Travaux : charges déductibles- Immeuble : non amortissable- Déficits imputables sur revenus fonciers et revenu global (jusqu'à 10 700€/an)	<ul style="list-style-type: none">- Régime Micro Bic ou frais réels- Travaux : amortissables- Immeuble : amortissable- Déficits imputables sur les revenus locatifs uniquement	<ul style="list-style-type: none">- Régime Micro Bic ou frais réels- Travaux : amortissables- Immeuble : amortissable- Déficits imputables sur le revenu global- Contributions sociales applicables
Fiscalité en cas de cession	Régime des plus-values immobilières des particuliers (abattements pour durée de détention) Certaines dépenses déduites des revenus fonciers ne pourront l'être pour le calcul de la plus-value ultérieure	Régime des plus-values immobilières des particuliers (abattements pour durée de détention) Pas de réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value de cession	Régime des plus-values professionnelles (pas d'abattements) Réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value de cession Régimes d'exonération au titre de l'IR
Conclusion : La détermination du régime fiscal le plus optimal dépendra de simulations précises intégrant l'ensemble de ces paramètres ainsi que des projets du contribuable.			

Noé Barkate

Avocat Fiscaliste

❖ Quelles sont les règles du plafonnement de l'IFI ?

Principe : Réduction du montant de l'IFI à proportion de l'ensemble de l'imposition supportée en France et à l'étranger par le contribuable excédant 75% des revenus mondiaux de son foyer fiscal.	
Impôts notamment pris en compte	<ul style="list-style-type: none">- L'impôt sur le revenu ;- Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social) ;- L'impôt sur la fortune immobilière.
Revenus notamment pris en compte	<ul style="list-style-type: none">- Les revenus d'activité nets de frais professionnels ;- Les plus-values de cession, sans considération des seuils, exonérations, réductions et abattements prévus par le CGI ;- Les revenus de capitaux mobiliers nets de frais, sans considération d'abattements ;- Les revenus exonérés d'impôt sur le revenu (Livret A, PEL, etc.).
Attention : Clause anti-abus spécifique (visant notamment les holdings patrimoniales)	<p>Sont également pris en compte les <u>revenus accumulés</u> au sein d'une société imposée à l'IS que le contribuable contrôle et qui lui permettent de financer son train de vie.</p> <p>Cependant, le contribuable peut démontrer notamment qu'il s'agit d'une société patrimoniale servant à faciliter l'organisation ou la transmission d'un patrimoine et agissant dans le cadre de cet objet social.</p>
Conclusion : La situation du contribuable devra être appréciée en prenant en compte, d'une part, le gain net lié à la réduction de l'IFI, et d'autre part, la perte de trésorerie corrélative, tout en veillant à l'exclusion de l'application de règles anti-abus.	

❖ Quelles sont les formalités comptables et fiscales liées à la détention d'un actif immobilier via une SCI française ?

	Formalités fiscales	Formalités comptables et sociales
A la constitution	<ul style="list-style-type: none">- première déclaration des revenus (n°2071) l'année suivante ;- Prise d'engagement des associés relatifs à la taxe de 3% (le cas échéant)	<ul style="list-style-type: none">- ouverture de la comptabilité ;- déclaration des bénéficiaires effectifs ;- publication d'une annonce légale ;- formulaire M0 ;- enregistrement au greffe du tribunal de commerce.
En cours de vie	<ul style="list-style-type: none">- déclaration annuelle des revenus (n°2071) ;- déclaration à l'IFI des actifs immobiliers détenus via la SCI ;	<ul style="list-style-type: none">- enregistrement au greffe du tribunal de commerce de toute modification statutaire ;- préparation des bilans et compte de résultat annuels ;- approbation annuelle des comptes.

Noé Barkate

Avocat Fiscaliste

❖ Je souhaite acquérir un bien immobilier en France, quelques questions à me poser :

Etape 1 – clarifier les projets	Acquisition pour revendre le bien	Acquisition pour jouir du bien	Acquisition pour exploiter le bien	Acquisition pour transmettre le bien
Etape 2 – anticiper les conséquences civiles et fiscales, et notamment :	Régime fiscal de la cession : marchands de biens, plus-values immobilières des particuliers ou professionnelles ?	Incidences sur la résidence fiscale ? Avantage en nature taxable ? Résidence principale ?	Activité locative professionnelle, non professionnelle, meublée ou nue ?	Transmission du vivant ou à cause de mort ? Transmission en direct ou via une société ? En pleine propriété ou en démembrement ?
Conclusion : seule une analyse fiscale et patrimoniale sur mesure prenant en compte vos exigences particulières ainsi que chacune de leurs incidences juridiques et fiscales permettra de déterminer et de mettre en œuvre la structuration la mieux adaptée sur le long terme.				

❖ Quelles sont les conditions d'application de la taxe de 3% ?

Qui en est redevable ?	Les entités juridiques françaises ou étrangères (sociétés civiles, sociétés par actions, trusts, fiducies, fondations, partnerships, etc...) qui, directement ou indirectement, possèdent des immeubles situés en France.
Quelle est la base d'imposition ?	Valeur vénale au 1 ^{er} janvier des immeubles détenus.
Quelles entités en sont notamment exonérées ?	<ul style="list-style-type: none">- entités n'étant pas à prépondérance immobilière ;- certaines entités dont les titres sont négociés sur un marché réglementé ;- entités situés en France, dans l'UE, ou dans un Etat ayant conclu certaines dispositions conventionnelles avec la France :<ul style="list-style-type: none">▪ dont les droits dans les immeubles situés en France sont inférieurs à 100 000 € ou à 5% de la valeur de l'immeuble ;OU▪ qui communiquent chaque année ou prennent l'engagement de communiquer certaines informations à l'administration fiscale (Cerfa 2072 ou 2746).
Comment déclarer et payer cette taxe ?	En ligne via le formulaire n°2746 avant le 15 mai de chaque année.

Noé Barkate

Avocat Fiscaliste

- ❖ Spécificités fiscales liées à la cession d'un immeuble français par un non-résident :

Imposition au régime des plus-values immobilières des particuliers :	
Actifs concernés	- Immeubles situés en France ; - Parts de sociétés à prépondérance immobilière situées en France.
Exonérations spécifiques applicables	- exonération au titre de la cession d'un logement situé en France, plafonnée à 150 000 € de plus-value nette imposable ; - exonération au titre de la cession de l'ancienne résidence principale située en France.
Taux d'imposition (après abattements pour durée de détention)	- impôt sur le revenu : 19 % Et - prélèvements sociaux : <ul style="list-style-type: none">▪ 17,2 % Ou <ul style="list-style-type: none">▪ 7,5% (prélèvement de solidarité) : personnes relevant d'un autre régime d'assurance maladie européen.
Application de la convention fiscale (le cas échéant)	- pour confirmer la résidence fiscale en cas de conflit de résidence ; - pour répartir le droit d'imposer entre les Etats afin d'éviter une double imposition.

- ❖ Comment optimiser sa transmission en modifiant la répartition des réserves entre l'usufruitier et le nu-propiétaire de droits sociaux ?

Principe	Les réserves, qui constituent un accroissement de l'actif social, reviennent en tant que telles à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit (lui permettant d'en disposer librement). Une créance de quasi-usufruit sera déductible de sa succession.
Dérogations possibles	Possibilité d'attribuer statutairement l'intégralité des réserves au nu-propiétaire.
Précautions pour éviter une donation-indirecte taxable :	- Attribution partielle et/ou temporaire des réserves au nu-propiétaire ; - Actes de modification des statuts et d'attribution séparés et espacés dans le temps ; - Conservation d'un pouvoir de décision de distribution par l'usufruitier ;
Conclusion	La répartition des réserves d'une société familiale au profit des enfants nus-propiétaires peut constituer un levier de transmission efficace.

Noé Barkate

Avocat Fiscaliste

- ❖ Comment rédiger les statuts d'une société civile familiale dont les parts sont démembrées afin d'optimiser la transmission ?

Quelques clauses à anticiper :	Stratégies envisageables : parents usufruitiers / enfants nus-propriétaires
Bien définir l'objet social	Acquisition/ gestion / disposition d'un ou plusieurs actifs financiers / immobiliers désignés ou non.
Répartition des droits de vote	Attribution possible de la quasi-intégralité des droits de vote au parent usufruitier lui conférant un droit de veto.
Répartition des droits financiers	Attribution possible à l'usufruitier des droits sur les bénéfices et/ou réserves de la société.
Pouvoirs de la gérance	Stipulation possible d'une gérance inamovible du parent usufruitier disposant des pouvoirs les plus étendus ; Stipulation possible d'une gérance successive (ex : conjoint survivant).
Transmission des parts	Transmissions à titre gratuit onéreux libres ou stipulation de clauses d'agrément, droits de préemption entre associés, etc.
Conclusion	<ul style="list-style-type: none">- Une société civile permet de dissocier pouvoir et propriété.- Structure optimale pour transmettre un actif financier ou immobilier de façon progressive ;- Les parents peuvent conserver le pouvoir de gestion leur vie durant ;- Si la fiscalité de la transmission peut s'en trouver allégée, il ne faut pas négliger l'impôt sur les plus-values/revenus générés par la société civile.