

PROPRIETAIRE D'UN BIEN IMMOBILIER EN FRANCE

Situation

Depuis quelques années, il est devenu pratique courante pour les français ainsi que pour les étrangers de détenir des biens immobiliers, que ce soit pour leurs résidences principales ou secondaires ou encore des biens commerciaux, par le biais de structures offshore.

Ces structures sont utilisées afin d'éviter d'avoir à payer divers impôts tels que ceux sur la fortune ou encore sur la succession et dans quelques cas, dans le but de protéger la plus-value générée du bien.

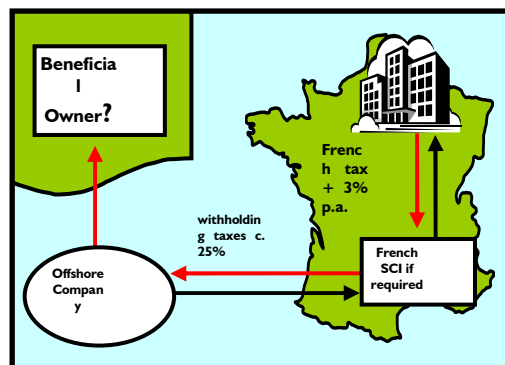
A cet effet, nombreux sont les clients qui ressentent la nécessité d'utiliser ce genre de structure par souci de confidentialité.

Conformément aux réglementations fiscales déjà en vigueur dans certains de ses pays voisins, la France a également instauré diverses règles visant à défier ce genre de pratiques.

Les réglementations

Notre préoccupation majeure à ce sujet concerne le fait qu'en France, un bien immobilier qui n'est pas considéré comme étant détenu par une personne individuelle spécifiquement nommée, ni par un pays partenaire de la convention sur la double imposition avec la France, doit être assujéti à une taxe annuelle de 3 pourcent sur la valeur estimée du bien.

Si le bien est détenu par une société de quelque forme juridique que ce soit, installée ou non en France, il est obligatoire de déclarer l'identité de l'individu détenteur du bien.



Ce qui suit est un exemple typique de ce qui découle du droit fiscal et immobilier français en matière de propriété immobilière.

Prenons le cas où un bien immobilier en France génère des revenus de par ses activités locatives. Ce bien est détenu par une Société Civile Immobilière (SCI) qui à son tour, est elle-même détenue par une société BVI (British Virgin Islands).

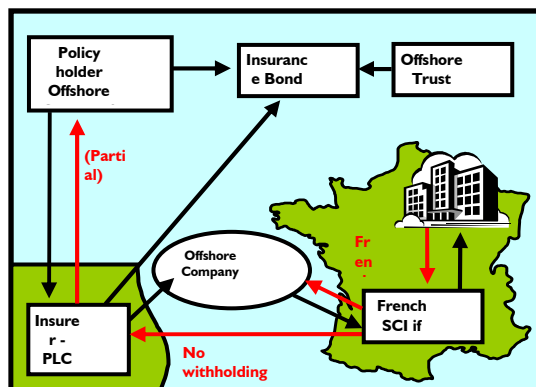
Bien entendu, des impôts sur le revenu restent toutefois redevables et seront calculés par rapport au taux appliqué en vigueur pour les SCI. Si le client souhaite transférer les dividendes de France aux BVI afin de bénéficier d'un régime fiscal avantageux, cette pratique ne pourra être effectuée que si le pays recevant ces dividendes a une convention sur la double imposition avec les autorités françaises, à défaut de quoi, le client risque d'être fortement imposé à la source sur les dividendes.

De plus, ce genre de structures serait assujéti d'une taxe annuelle de 3 pourcent sur la valeur estimée du bien.

Toutefois, il existe deux exceptions pour éviter ces réglementations fiscales strictes.

- Si le bien est détenu par un fond de pension d'une société reconnue et renommée
- Si le bien en question est en fait détenu par une société publique cotée en bourse

La solution



Nous avons ici la même structure, avec une SCI détenant le titre du bien et une société BVI (ou d'une autre juridiction offshore) qui détient les actions de la SCI.

Ainsi, l'ultime bénéficiaire de la société offshore doit s'incomber avec une compagnie d'assurance cotée en bourse. Cette structure bénéficie ainsi de l'exception précédemment énumérée au point 2.

Notre client est alors tout simplement le propriétaire bénéficiaire d'une société offshore, qui à son tour est détentrice du contrat de la police d'assurance.

Bien que des réglementations fiscales françaises subsistent, cette structure comporte de très grands avantages:

- La taxe annuelle de 3 perçue sur la valeur estimée du bien est évitée tout en maintenant l'aspect de confidentialité à travers les avantages d'une structure offshore
- Il sera normalement possible de créer une structure permettant de transférer les dividendes sans se soucier de l'existence d'une convention sur la double imposition avec les autorités françaises, par le biais d'une compagnie d'assurance européenne
- Aucune autre taxe ne sera redevable une fois l'existence de la police d'assurance
- La police d'assurance pourra être cédée en totalité (vente du bien) ou

partiellement (location du bien) à tout moment et ce, sans taxes additionnelles à travers la société offshore détentrice de cette police

- La structure en elle-même, ou / et avec la superposition d'un trust, fournit au client des opportunités et facilités remarquables dans la protection de son patrimoine (immobiliers, actifs, etc.)

ILS a réussi de concluantes négociations avec une compagnie d'assurance européenne des plus importantes, cotée dans la plupart des centres boursiers du monde, pour ainsi offrir à ses clients la structure adéquate à leurs besoins.

Il faut toutefois rappeler que du à la complexité de cette structure et afin qu'elle soit rentable, la valeur estimée du bien ne doit pas être inférieure à 1 million d'euros.