

Гражданское, трудовое, семейное, налоговое законодательство, актуальные вопросы защиты ваших прав и интеграции во французское общество: на вопросы читателей «Перспективы» отвечают юристы, специалисты в области российского и французского права

Droit civil, droit du travail, droit de la famille, droit fiscal ; questions essentielles de protection juridique et d'intégration dans la société française : des spécialistes du droit russe et français répondent aux questions des lecteurs de *Perspective*



Ваш бухгалтер-эксперт:

Галина ГЕОРГИУ-ГААЛУЛ

бухгалтер-эксперт,
аудитор

04 28 70 69 58 / 06 89 08 24 48
galina.gaaloul@cabinet-ghg.com
www.cabinet-ghg.com

Votre expert-comptable :

Galina GHEORGHIU-GAALLOUL
expert-comptable, auditeur

Acheter un bien immobilier avec une SCI en France quand on est un étranger : fiscalité applicable

De nombreux étrangers, non-résidents, créent une société civile immobilière (SCI) pour l'achat de leur bien immobilier en France.

Les impôts payés lors de l'acquisition de l'immeuble par la SCI sont les mêmes qu'en l'absence d'une telle société et ne sont pas impactés par la présence d'associés non-résidents. La SCI sera soumise à un impôt au taux de droit commun : 5 à 6 % selon le lieu de situation de l'immeuble. En plus, l'acquéreur devra s'acquitter des frais de notaire : 1 à 2 % en fonction de la valeur du bien immobilier.

Lorsque vous achetez les parts d'une SCI, vous serez soumis à un droit de 5 %.

SCI soumise à l'impôt sur les sociétés et SCI soumise à l'impôt sur le revenu : principales différences

La SCI peut être fiscalisée à l'impôt sur le revenu, ses associés sont alors imposés directement sur leur quote-part, elle peut également être fiscalisée à l'impôt sur les sociétés comme une société commerciale classique. Pour l'achat d'un bien en France, il est le plus souvent conseillé d'opter pour une fiscalité à l'impôt sur le revenu. Il est à noter que si la SCI loue le bien meublé, elle sera soumise d'office à l'impôt sur les sociétés, ce qui pourra avoir des conséquences dommageables lors de la revente du bien.

Utilisation du bien immobilier détenu par la SCI à titre personnel : conséquences fiscales

En France, la pratique est très courante pour une SCI (non soumise à l'IS) de mettre à la disposition gratuite de ses associés le bien immobilier dont elle est propriétaire. Cette opération n'est pas fiscalisée en France. Les revenus fonciers de non-résidents de source française sont imposables à taux minimum de 20 %,

Покупка недвижимости во Франции иностранцами через компанию по управлению недвижимостью (SCI): налогообложение

Для покупки недвижимости во Франции многие нерезиденты создают компанию по управлению недвижимостью (SCI).

Налоги в случае приобретения объекта недвижимости такой компанией уплачиваются те же, что при отсутствии таковой, в том числе в случае, если её акционерами являются нерезиденты Франции.

Компания выплачивает налог по общей ставке: 5-6 % в зависимости от местоположения объекта недвижимости. Кроме того, покупатель должен оплатить услуги нотариуса: 1-2 % в зависимости от стоимости недвижимости.

При покупке акций компании SCI с акционеров взимается 5-процентная пошлина.

Корпоративный налог и подоходный налог для компании SCI: основная разница

Компания по управлению недвижимостью может облагаться подоходным налогом, его акционеры в этом случае платят налог из их доли. Компания может также облагаться корпоративным налогом, как классическая коммерческая фирма. При приобретении недвижимого имущества во Франции чаще рекомендуется выбирать подоходное налогообложение. Следует отметить, что в случае, если компания сдаёт в аренду меблированное жильё, она облагается корпоративным налогом, что может негативно отразиться при перепродаже жилья.

Недвижимость, приобретённая через компанию SCI для личного пользования: налоговые последствия

Во Франции в компании SCI, не облагаемой корпоративным налогом,

широко распространена практика бесплатного предоставления своим акционерам объектов недвижимости, которые находятся в её собственности. Эта операция во Франции налогом не облагается. Доходы нерезидентов от аренды недвижимости во Франции облагаются минимальной ставкой в 20 % плюс социальные отчисления 17,2 %. Кроме случаев, если нерезидент может доказать, что его налоговая ставка была бы меньше 20 %, если бы он был налоговым резидентом Франции и, следовательно, подлежал обложению французским налогом на все его совокупные доходы.

Возможно, что нерезидент также будет облагаться налогом в своей собственной стране. Тогда всё будет зависеть – при наличии налогового соглашения – от пункта об устранении двойного налогообложения.

Согласно налоговому соглашению с Россией, доход от аренды пустой недвижимости, считающийся поземельным доходом, облагается налогом исключительно в стране, где находится недвижимость.

3-процентный налог

Все компании – французские или иностранные, – имеющие во Франции объекты недвижимости на 1 января, облагаются ежегодным налогом в размере 3 % от рыночной стоимости этих объектов. Однако в случае, когда компания ежегодно подаёт обязательные налоговые декларации для своего режима налогообложения, она освобождается от этого налога.

Налог на недвижимое богатство

Акционеры-нерезиденты компании по управлению недвижимостью могут облагаться солидарным налогом на богатство, если размер их активов недвижимости во Франции превышает 1 300 000 евро.

Налог при перепродаже объекта недвижимости

Продажа имущества во Франции всегда подлежит налогообложению. При расчёте подоходного налога с физических лиц налоговая ставка составляет 19 %. Налог оплачивается акционерами в случае продажи акций компании, владеющей объектом недвижимости; или компанией, в случае продажи только недвижимости.

Кроме того, прирост капитала нерезидентов также подлежит уплате социальных отчислений в размере 17,2 %. В зависимости от продолжительности владения недвижимостью продавец может воспользоваться прогрессивным снижением подоходного налога и социальных отчислений. Так, если недвижимость находилась в собственности более 30 лет, прирост капитала от перепродажи освобождается от уплаты налогов и социальных отчислений. В случае, когда недвижимость, предназначенная для продажи, является основным местом проживания продавца, он может быть освобождён от уплаты налогов и социальных отчислений независимо от продолжительности владения недвижимостью.

Дарение или передача по наследству акций общества

В международном контексте передача по наследству или дарение недвижимости, находящейся во Франции, часто облагается налогом. Речь идёт об акциях компании SCI и её текущих счетах. Согласно налоговому соглашению с Россией, права дарения или наследования объектов недвижимости оплачиваются в стране, где находятся указанные объекты.

et aux prélèvements sociaux pour un taux de 17,2 % sauf si le non-résident justifie que son taux d'imposition serait inférieur à 20 % s'il était résident fiscal français et donc assujéti à une imposition française sur l'ensemble de ses revenus mondiaux.

Il est possible que le non-résident soit également retrouvé taxable dans son propre pays. Tout dépendra alors – en présence d'une convention fiscale – de la clause relative à l'élimination des doubles impositions. En vertu de la convention fiscale avec la Russie, les revenus des locations des biens immobiliers vides – considérés comme des revenus fonciers – sont taxables exclusivement dans le pays où le bien immobilier est situé.

La taxe de 3 %

Toutes les sociétés – françaises ou étrangères – possédant un ou plusieurs immeubles situés en France au 1er janvier, sont redevables d'une taxe annuelle de 3 %, assise sur la valeur vénale de ces immeubles. Néanmoins, lorsqu'une SCI souscrit chaque année la déclaration fiscale obligatoire pour son régime d'imposition, elle en est exonérée.

Imposition à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière)

Les associés non-résidents de notre SCI d'hypothèse peuvent être redevables de l'IFI si le montant net de leurs actifs immobiliers en France est supérieur à 1 300 000 euros.

Impôt lors de la revente du bien immobilier

La cession du bien en France est toujours imposable en France. Pour le calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, le taux du prélèvement est de 19 %. Il s'applique en cas de cession des titres de la SCI, par ses associés non-résidents personnes physiques et à la SCI, en cas de cession du bien immobilier.

En outre, la plus-value réalisée par des non-résidents est assujétié aussi aux prélèvements sociaux de 17,2 %. En fonction de la durée de détention du bien immobilier, le vendeur peut bénéficier d'un abattement progressif de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. Ainsi, après 30 ans de détention d'un bien immobilier, la plus-value lors de la revente sera exonérée de l'impôt et de prélèvements sociaux. Aussi, lorsque le bien immobilier destiné à la vente était la résidence principale du vendeur, il peut bénéficier d'une exonération d'impôt et de prélèvements sociaux sans condition sur la durée de détention.

Donation ou transmission par succession de la SCI

Dans un contexte international, la transmission par succession ou par donation d'un patrimoine immobilier situé en France est bien souvent taxable en France. Les parts de SCI et les comptes courants de cette société sont concernés.

Selon la convention fiscale avec la Russie, les droits de donation ou de transmission par succession des biens immobiliers sont acquittés dans le pays où sont situés lesdits biens.