L'investissement immobilier en France
pour les non-résidents

Version 2017

Combining skills and sharing knowledge for better performance
Earning the trust of our clients since 2003

fin | immo

INTRODUCTION

La France est l'un des plus beaux pays au monde sans aucune contestation possible. Vous êtes d'ailleurs de plus en plus de non-résidents à franchir le pas de l'acquisition d'un bien immobilier afin soit d'en profiter pleinement et en toute quiétude avec vos proches, soit de réaliser un investissement à court ou moyen terme.

Mais la France reste malheureusement un pays très complexe au niveau juridique, administratif et fiscal. Il est dès lors primordial, avant de vous engager, de vous poser les bonnes questions car ces contraintes, si elles sont appréhendées à temps, sont facilement maitrisables.

Depuis près de 15 ans Finimmo a accompagné un très grand nombre d'investisseurs étrangers dans leurs projets immobiliers en France et ailleurs. Nous avons développé une expertise unique qui nous permet aujourd'hui de répondre à l'ensemble des situations que vous êtes susceptibles de rencontrer tant au moment de l'achat qu'au cours de la détention du bien ou de sa transmission.

Notre seule préoccupation est que le projet que vous êtes sur le point de concrétiser vous apporte tous le plaisir que vous escompter et ce en toute connaissance de cause et parfaite maitrise.

Vous trouverez dans ce fascicule les réponses aux principales questions que vous vous posez certainement à l'heure où vous lisez ces lignes.

Je vous en souhaite bonne lecture.

Benoît de Froidmont
Président fondateur
bdf@finimmo.com

fin | immo

POURQUOI ?

Les questions liées à une acquisition immobilière en dehors de son pays sont complexes et ce pour plusieurs raisons :

- Chaque Etat est souverain en matière juridique et fiscale.
- Cet ensemble de règles est applicable par principe aux résidents de cet Etat mais peut également l'être pour les personnes qui n'y sont pas établies par l'application des conventions bilatérales. La détention immobilière en est le parfait exemple !
- Ces conventions très complexes ne permettent pas une interprétation et une application claire des textes ce qui suscite bon nombre d'appréciations qui nourrissent une abondante jurisprudence.

L'évolution perpétuelle du cadre juridique et fiscal toujours plus complexe et contraignant rend impossible la normalisation et nécessite une veille constante, une analyse rapide et une réactivité sans faille.

QUAND ?

AVANT

C'est au début qu'il faut prendre les bonnes décisions, en effet la structure juridique retenue va déterminer l'ensemble de la fiscalité de votre investissement tant en matière d'impôts directs qu'en matière d'impôts indirects.

PENDANT

La gestion quotidienne d'un actif immobilier est en pratique la même dans tout pays mais chaque pays a ses spécificités propres. Avec nos équipes de spécialistes nous vous accompagnons tout au long de votre investissement dans ces démarches afin que celui-ci vous procure le plaisir recherché sans contraintes ni préoccupations.

Il se peut également que votre situation évolue au cours du temps : changement de résidence, réorganisation patrimoniale. Et si ce n'est pas votre situation cela peut être la législation. Certains changements peuvent alors s'avérer nécessaires dans votre mode de détention. Nous analysons avec vous les possibilités qui s'offrent à vous et leurs contraintes afin que vous puissiez prendre les bonnes décisions en connaissance de cause et nous vous accompagnerons dans la réorganisation de votre patrimoine.

CE QU'IL FAUT SAVOIR

LORSQUE L'ON ACHÈTE UN IMMEUBLE EN FRANCE ET QUE L'ON EST NON-RÉSIDENT

Les informations reprises dans les pages suivantes ont pour seul but de vous donner une vue générale du droit et de la fiscalité immobilière français pour une personne physique non résidente et ne doivent pas être considérées comme une analyse exhaustive de la loi et de son interprétation ni constituer une opinion juridique.

L'ensemble de ces règles doivent également être analysées au regard des éventuelles conventions de non double imposition signées entre la France et votre pays de résidence qui peuvent en changer la portée.

L'ACHAT

En France comme dans beaucoup d'autres pays l'acquisition d'un bien immobilier se fait généralement en deux étapes.

1. L'AVANT CONTRAT

Il peut revêtir différentes formes d'engagement avec des caractéristiques et conséquences très différentes :

	La promesse de vente	La promesse d'achat	Le compromis
Qui s'engage	Le vendeur	L'acquéreur	Les deux parties
Dépôt de garantie généralement versée par l'acquéreur	10%	jamais	5 à 10%
Durée habituelle	2 à 3 mois	10 à 15 jours	2 à 3 mois
Enregistrement	Obligatoire	Si supérieure à 18 mois	Facultatif
Vente concrétisée	Non	Non	Oui
Délais de rétractation	10 jours à compter de la signature		

OUI MAIS SI ...

Un avant contrat peut contenir certaines conditions suspensives telles que l'octroi d'un prêt bancaire, la préemption par la commune, l'obtention d'un permis de construire. En cas de non réalisation de ces conditions l'avant contrat devient nul et les parties sont libérées de leurs engagements. Le dépôt de garantie est alors restitué à l'acquéreur.

2. L'ACTE D'ACHAT

L'acte d'achat est la concrétisation de la vente. Il se fait par devant un Notaire français dans les 2 à 3 mois à compter de la signature de l'avant contrat. En général chaque partie a son propre Notaire. Durant ce délai les Notaires procèderont à la collecte des pièces et informations ainsi qu'aux vérifications légales d'usage afin de protéger les intérêts des parties.

Les frais d'acquisition sont composés des émoluments des Notaires, de leurs débours et des droits d'enregistrement Le total de ces frais est d'environ 7% du prix d'achat.

Dans le cas de l'acquisition d'un immeuble neuf, les droits d'enregistrements de 5,09% sont remplacés par la taxe de publicité foncière de 0,715%.

PAYEZ MOINS D'IMPÔTS !

Vous pouvez diminuer les droits d'enregistrement en prenant à votre charge les frais d'agence et en distinguant dans le prix de vente l'immeuble et le mobilier. Ces deux composantes ne sont pas soumises aux droits de mutation.

LES IMPÔTS LOCAUX

Les impôts locaux sont prélevés non pas par l'État, mais par les collectivités territoriales (régions, départements, communes). Les impôts locaux regroupent notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties ainsi que la taxe d'habitation.

- **La taxe foncière** est calculée sur la valeur locative cadastrale. Elle est payable tous les ans par le propriétaire du bien immobilier.
- **La taxe d'habitation** est une taxe due par toutes les personnes qui ont la libre disposition d'un logement en état d'être habité au 1er janvier de l'année d'imposition. Elle concerne non seulement les occupants (propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit), mais aussi ceux qui ont la possibilité d'occuper le logement. C'est le cas notamment du propriétaire d'une résidence secondaire, même si ce logement n'était pas effectivement occupé le 1er janvier de l'année d'imposition.

Les avis d'imposition sont envoyés par courrier au cours du second semestre de chaque année. Vous pouvez également les consulter et les payer en ligne www.impots.gouv.fr

LE SAVIEZ-VOUS ?

Ces deux taxes sont calculées sur base du loyer annuel théorique que le bien pourrait produire, s'il était loué dans des conditions normales (Le revenu cadastral). Mais ce « revenu » est déterminé forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties, et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties et **n'a jamais été revu** depuis ce qui donne parfois des chiffres complètements déconnectés de la réalité !

NON-RÉSIDENTS ?
En tant que non résident votre taux d'imposition minimum est de 20% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5%.

UN BELGE ... « DEUX FOIS »
Savez-vous qu'un résident belge qui détient un bien en France via une SCI et qui le met en location sera imposé en France mais également en Belgique sur ces mêmes revenus. La SCI et donc dans l'état actuel de la convention entre les deux pays un mode de détention à éviter si vous comptez mettre votre bien en location.

L'IMPOSITION DES REVENUS LOCATIFS

Lorsque vous louez votre bien en location saisonnière, ces revenus sont imposables en France.

Les locations meublées (saisonnières) sont d'un point de vue fiscal des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non des revenus fonciers comme on pourrait le penser qui eux concernent exclusivement les locations nues. Cette différence change les modalités de déclaration ainsi que de calcul du revenu imposable.

Il existe deux principaux régimes d'imposition des Bénéfices Industriels et Commerciaux

	Régime forfaitaire (Micro BIC)	Régime réel
Critères de revenus	< 33.200 €/an	> 33.200 €/an
Charges déductibles	Forfait = 50% revenus net	Frais de Notaire (l'année d'acquisition) Consommation : eau, gaz, électricité Frais d'entretien et de réparation Charges de copropriété Impôts locaux Intérêts d'emprunt Assurances Amortissement de l'immeuble (+-2%/an) Amortissement du mobilier (10 à 20%/an)
Obligations comptables	Livre de caisse	Bilan Compte de résultats Tableaux d'amortissements Tableaux de provisions

Le revenu net est imposé sur base du barème progressif de l'impôt sur les revenus

BARÈME IMPÔT SUR LES REVENUS

Jusqu'à 9 710 €	0 %
De 9 710 € à 26 818 €	14 %
De 26 818 € à 71 898 €	30 %
De 71 898 € à 152 260 €	41 %
Plus de 152 260 €	45 %

À cet impôt il faut rajouter une contribution obligatoire complémentaire de 15,5% appelé « prélèvements sociaux ».

L'IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF)

Même si chaque année depuis 1981 on parle de le supprimer … Il est toujours là et il est susceptible de vous concerner !

QUI EST REDEVABLE ?

Toute personne physique qui détient au 1er janvier de chaque année un patrimoine net situé en France supérieur à 1.300.000 €.

QUELS ACTIFS SONT TAXABLES ?

Pour ce qui nous concerne : les immeubles et le mobilier meublant ceux-ci. Seules les dettes liées à des actifs taxables sont déductibles.

A QUEL TAUX ?

La « Fortune » est imposée sur base d'un barème spécifique qui évolue régulièrement aux aléas des politiques.
Au 1er janvier 2017 le barème est le suivant :

Valeur nette taxable du patrimoine	Taux d'imposition
≤ 800 000 €	0 %
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %

BON À SAVOIR

En cas de démembrement de la propriété d'un immeuble, c'est l'usufruitier qui est redevable de l'ISF calculé sur la valeur de l'immeuble en pleine propriété.

ENCORE UNE TAXE !
Les plus-values supérieures à 50.000 € sont soumises à un impôt complémentaire de 2 à 6% au-delà de 260.000 €. Soit un taux marginal de 40,5% !

LE REPRÉSENTANT FISCAL
Si vous résidez hors UE ou EEE et si le prix de cession est supérieur à 150.000 €, vous avez l'obligation de désigner un représentant fiscal en France chargé de vous représenter afin de s'assurer de la correcte détermination de la plus-value et du paiement de l'impôt sur celle-ci. Son coût est d'environ 1% du prix de vente.

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

La vente d'un immeuble situé en France est taxable en France !

La plus-value taxable est la différence entre le prix de vente net et le prix de revient de l'immeuble.

Le taux d'imposition est de 19% + 15,5% au titre des « prélèvements sociaux ».

PRIX DE REVIENT
Le prix de revient est composé de trois éléments :
- Le prix d'achat,
- Les frais d'acquisition (frais réels ou forfait de 7,5% du prix d'achat),
- Les travaux réalisés au cours de la détention de l'immeuble (frais réels ou forfait de 15% du prix d'achat après 5 années de détention).

ABATTEMENTS
La plus-value taxable est amortie en fonction du nombre d'année de détention à partir de la 6ème année.
L'amortissement de l'impôt s'effectue sur une durée de 22 ans.
L'amortissement des prélèvements sociaux s'effectue lui sur une durée de 30 ans.

EXEMPLE
J'ai acheté un immeuble il y a 10 ans au prix de 5.000.000 €.
Je le revends aujourd'hui 8.000.000 €. Je ne possède plus les justificatifs d'achat ni de travaux.
Mon prix de revient = 5.000.000 € + 7,5% + 15% = 6.125.000 €.
Ma plus-value taxable est donc de 8.000.000 € - 6.125.000 € = 1.875.000 €.
Après 10 années de détention mes abattements sont de 30% pour l'impôt et de 8.5% pour les prélèvements sociaux.

Que vais-je payer ?

Impôt : 1.875.000 -30% * 19% Prélèvement sociaux : 1.875.000 € - 8.5% * 15.5% Surtaxe 6%	249.375 € 265.922 € 112.500 €
Imposition totale	**627.797 €** (34%)

Si la vente avait été réalisée avant la 6ème année mon impôt aurait été de 40,5% soit 759.375 €.

LA SUCCESSION

En cas de décès, même si ni le défunt ni les héritiers ne résident en France, les immeubles situés en France seront soumis aux droits de succession en France.
Il n'y a pas de droits de succession entre conjoints et divers abattements sont prévus en fonction du lien de parenté (100.000 € par enfant, 31.865 € par petit-enfant).

EN LIGNE DIRECTE LE BARÈME EST LE SUIVANT :

Part taxable après abattement	Taux d'imposition
Moins de 8 072 €	5 %
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

Le taux d'imposition est de 45% entre frère et sœur et de 55 % pour les neveux et nièces.

PAYER DEUX FOIS ?

Heureusement dans la plupart des conventions entre les pays lorsqu'un bien est imposé dans un pays, il ne l'est pas dans l'autre. Mais en cas d'absence de convention il est possible que vous soyez imposé deux fois. C'est actuellement le cas entre la France et la Suisse en matière de droit de succession suite à la dénonciation par la France de ladite convention en 2014.

LA DONATION

La donation ou mutation à titre gratuit est dans les grandes règles imposée selon les mêmes principes que la succession.

Les abattements peuvent s'appliquer plusieurs fois mais les donations doivent être espacées d'au moins 15 ans.

Au niveau de la plus-value le fait de donner n'entraîne pas de taxation de la plus-value potentielle constatée depuis l'achat du bien.

PAYEZ MOINS D'IMPÔTS !

Les droits de donation sont en principe supportés par le donataire . Néanmoins, la législation actuelle permet au donateur de les régler lui-même à la place du donataire sans que ce montant ne s'ajoute à la valeur du bien donné.

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Le droit de propriété se définit de la manière suivante : c'est le droit d'utiliser un bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer.

Il est possible de démembrer le droit de propriété qui sera alors composé :
- **de l'usufruit :** le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus,
- **de la nue-propriété :** le droit d'en disposer.

L'usufruit est par nature temporaire, c'est-à-dire qu'il s'éteint au décès de son titulaire. Le nu-propriétaire récupère à ce moment la pleine propriété du bien et ce en franchise d'impôt.

Le démembrement peut naître au moment du décès du plein propriétaire et être réparti entre le conjoint survivant pour l'usufruit et les enfants pour la nue-propriété. Il peut également faire l'objet d'une donation.

LA VALEUR DE L'USUFRUIT EST CALCULÉE EN % DE LA VALEUR DU BIEN EN FONCTION DE L'ÂGE DE L'USUFRUITIER :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90%	10%
De 21 à 30 ans	80%	20%
De 31 à 40 ans	70%	30%
De 41 à 50 ans	60%	40%
De 51 à 60 ans	50 %	50%
De 61 à 70 ans	40 %	60%
De 71 à 80 ans	30%	70%
De 81 à 90 ans	20%	80%
A partir de 91 ans	10%	90%

CONCLUSION

Même si après ces quelques pages vous pensez que la France est en réalité un véritable enfer fiscal, il existe de nombreuses solutions simples et légales pour minimiser la fiscalité de votre investissement.

Voici quelques questions à vous poser avant de vous engager :

- **Qu'est-ce que j'achète ?**
  - Un terrain
  - Un projet en cours de construction
  - Un immeuble neuf (< 5 ans)
  - Un immeuble bâti (> 5 ans)
- **Pour en faire quoi ?**
  - Construire, agrandir, rénover
  - Y habiter de manière occasionnelle/permanente
  - Le mettre en location
- **Dans quelle optique ?**
  - La revente à court/moyen terme
  - La transmission à mes héritiers

Avec ces quelques éléments de réponses nous pourrons rapidement vous guider dans les premières démarches et ensuite analyser votre situation afin de prendre les bonnes décisions au moment de la signature de l'acte d'achat.

N'hésitez jamais à nous solliciter

fin | immo

FINIMMO LUXEMBOURG
18, rue Robert Stümper
L-2557 Luxembourg
Tél : +352 26 38 92 40
Adrien Rollé
ar@finimmo.com

FINIMMO GENEVA
1, Rue Petit-Senn
CH-1207 Genève
Tél : +41 22 700 48 08
Michel de Beytia
mb@finimmo.com

FINIMMO MONACO
Le Mercator
MC98000
Principauté de Monaco
Tél : +377 99 99 47 27
Giacomo Bozano
gb@finimmo.com

Feel free to get in touch whenever you like

fin | immo

FINIMMO LUXEMBOURG
18, rue Robert Stümper
L-2557 Luxembourg
Tél : +352 26 38 92 40
Adrien Rollé
ar@finimmo.com

FINIMMO GENEVA
1, Rue Petit-Senn
CH-1207 Genève
Tél : +41 22 700 48 08
Michel de Beytia
mb@finimmo.com

FINIMMO MONACO
Le Mercator
MC98000
Principauté de Monaco
Tél : +377 99 99 47 27
Giacomo Bozano
gb@finimmo.com

CONCLUSIONS

INHERITANCE

In the event of death, even if neither the deceased nor the heirs reside in France, property located in France will be subject to estate tax in France.
There is no estate tax on transfers between spouses, and various deductions exist depending on the family ties (EUR 100,000 per child, EUR 31,865 per grandchild).

FOR FIRST-DEGREE RELATIVES THE FOLLOWING SCALE IS APPLIED:

Portion taxable after deductions	Tax rate
Less than €8,072	5%
Between €8,072 and €12,109	10%
Between €12,109 and €15,932	15%
Between €15,932 and €552,324	20%
Between €552,324 and €902,838	30%
Between €902,838 and €1,805,677	40%
Above €1,805,677	45%

The tax rate is 45% between siblings and 55% for nephews and nieces.

WILL YOU PAY TWICE?

Fortunately, most agreements between countries state that when an asset is taxed in one country, it is not taxed in the other. But where no agreement exists, you may indeed be taxed twice. This is currently the case between France and Switzerland as regards estate tax (following the termination of such an agreement by France in 2014).

GIFTS

Gifts and unremunerated transfers of assets are generally taxed in accordance with the same principles as for an inheritance.

Deductions may be applied more than once, but at least 15 years must have passed between gift transfers.

Making a gift does not give rise to a potential capital gains tax liability in relation to the purchase price of the asset.

PAY LESS TAX!

As a rule, taxes on gifts are paid by the donee. Nevertheless, current legislation allows the donor to pay such taxes in the donee's place without this amount being added to the value of the asset gifted to the donee.

DIVISION OF OWNERSHIP

The right of ownership is defined as the right to use a property, to receive income on it and to dispose of it.

It is possible to divide the right of ownership, which will then consist of the following:
- **Usufruct:** the right to use the property and receive income on it
- **Bare ownership:** the right of disposal

Usufruct is by nature temporary; that is to say it lapses upon the death of its holder. At that time the bare owner recovers full ownership of the property free of tax.
The division may become effective at the time of the death of the full owner, with the usufruct devolving on the surviving spouse and the bare ownership devolving on the children. It may also be gifted.

THE VALUE OF THE USUFRUCT IS CALCULATED AS A PERCENTAGE OF THE VALUE OF THE PROPERTY ACCORDING TO THE AGE OF THE USUFRUCTUARY.

Age of the usufructuary	Value of the usufruct	Value of the bare ownership
Up to 20 years of age	90%	10%
Between 21 and 30 years of age	80%	20%
Between 31 and 40 years of age	70%	30%
Between 41 and 50 years of age	60%	40%
Between 51 and 60 years of age	50%	50%
Between 61 and 70 years of age	40%	60%
Between 71 and 80 years of age	30%	70%
Between 81 and 90 years of age	20%	80%
Age 91 and above	10%	90%

Even if France seems like a true tax hell after reading this, there are many simple, legal ways of minimising the tax burden on your investment.

Here are some questions that you should address before committing:

- **What do I want to buy?**
  - A plot of land
  - A project under construction
  - A new property (< 5 years)
  - An existing property (> 5 years)
- **Why do I want to buy it?**
  - To build, extend or renovate
  - To live there occasionally or permanently
  - To let it to tenants
- **Then what do I want to do with it?**
  - Resell it in the short or medium term
  - Pass it on to my heirs

With this preliminary information, we can quickly guide you through the first steps and provide an analysis of your situation that will help you make the right choices before signing a deed of sale.

THE WEALTH TAX (ISF)

Though there has been talk of abolishing this tax every year since 1981, it is still in place and may affect you.

WHO IS AFFECTED?

Natural persons with net wealth (located in France) in excess of EUR 1,300,000 as at 1 January of each year.

WHICH ASSETS ARE TAXABLE?

The relevant taxable assets for the purposes of this brochure are property and furnishings. Only the debt linked to such assets is tax deductible.

TAX RATES

This type of fortune (wealth) is taxed on a specific scale that is often adjusted due to political change.
As of 1 January 2017 the scale was as follows:

Net taxable value of the assets	Tax rate
≤ €800,000	0%
> €800,000 and ≤ €1,300,000	0.50%
> €1,300,000 and ≤ €2,570,000	0.70%
> €2,570,000 and ≤ €5,000,000	1%
> €5,000,000 and ≤ €10,000,000	1.25%
> €10,000,000	1.50%

IMPORTANT NOTE

In the event of the division of the ownership of a property, the usufructuary is liable for the ISF calculated on the value of the property on a full ownership basis.

AND ANOTHER TAX!
Capital gains in excess of EUR 50,000 are subject to a top-up tax of 2% to 6% (above EUR 260,000). That's a marginal rate of 40.5%!

TAX REPRESENTATIVES
If you live outside the EU or the EEA and if the selling price is more than EUR 150,000, you must appoint a tax representative in France who ensures that the capital gain is correctly determined and paid. The cost of such a representative will be around 1% of the selling price.

CAPITAL GAINS TAX

Naturally, the sale of property in France is taxable in France.

The taxable capital gain is the difference between the cost price of the property and the net sale price.
The tax rate is 19% + 15.5% in prélèvements sociaux (social contributions).

COST PRICE
The cost price has three components:
- The purchase price.
- The costs incurred at the time of purchase (actual costs or flat-rate of 7.5% of the purchase price).
- Improvements made during ownership of the property (actual costs or flat-rate of 15% of the purchase price after 5 years of ownership).

DEDUCTIONS
The taxable capital gain is reduced based on the number of years of ownership starting from the sixth year .
Depreciation is calculated over 22 years.
The social contributions allowance is calculated over 30 years.

EXAMPLE
Ten years ago, you bought property for €5,000,000. Today you resell it for €8,000,000. (You no longer have receipts for the purchase or any improvements made.)
Your cost price = €5,000,000 + 7.5% + 15% = €6,125,000
Your taxable capital gain is thus €8,000,000 - €6,125,000 = €1,875,000
After ten years of ownership you can deduct 30% of the taxes and 8.5% of the social contributions.

What you pay

Tax: €1,875,000 - 30% * 19% Social contributions: €1,875,000 - 8.5% * 15.5% Top-up tax 6%	€249,375 €265,922 €112,500
Total tax bill	**€627,797** (34%)

If the sale had been completed before the sixth year your tax rate would have been 40.5%, i.e. EUR 759,375.

LOCAL TAXES

Local taxes are levied not by the State but by regional and local authorities (regions, counties and municipalities). Local taxes include *property tax* on buildings and undeveloped land, as well as *council tax*.

- **Property tax** is based on the cadastral rental value calculated by the government. It is payable annually by the owner of the property.
- **Council tax** is payable by everyone with the right to reside in a given dwelling in habitable condition as at 1 January of each year. In addition to typical occupants (owners, tenants and occupants living in the property free of charge), it can apply to anyone who may potentially occupy the dwelling. This is the case for the owner of a second home, even if no one actually occupied the home on 1 January of the tax year in question.

Tax notices are mailed out in the second half of each year. You can also view and pay them online at www.impots.gouv.fr

DID YOU KNOW?

These two taxes are calculated based on the theoretical annual rent that the property would generate if rented out under normal market conditions (the cadastral income). But this "income" is assessed on a flat-rate basis according to 1970 rental market conditions for buildings and 1961 conditions for undeveloped land. These rates **have never been revised** and can produce numbers that are out of touch with reality!

NON-RESIDENTS

As a non-resident your minimum tax rate is 20% plus the 15.5% social contributions.

BELGIAN RESIDENTS ARE TAXED TWICE

Did you know that a Belgian resident who owns property in France through an SCI (real estate investment company) and rents it out will be taxed in both France and Belgium on the same income? Therefore, due to the current agreement between these two countries, Belgian resident should avoid using an SCI as your investment vehicle if you intend to rent out your property.

RENTAL INCOME TAX

Any income you receive from letting your property as seasonal accommodation is taxable in France.

From a tax point of view, furnished rentals (seasonal) are treated as industrial and commercial profits (ICP), and not as real estate income as one might assume. The latter treatment applies only to unfurnished rentals. This difference changes how income is declared and taxable income calculated.

There are two main regimes for the taxation of industrial and commercial profits.

	Flat-rate scheme (Micro ICP)	Actual taxation scheme
Income	< €33,200 per year	> €33,200 per year
Deductible expenses	Flat-rate = 50% of net income	Notary's fees (year of purchase) Utilities: water, gas, electricity Maintenance and repair costs Condominium fees Local taxes Loan interest Insurance Depreciation of the property (≈ 2% per year) Depreciation of furnishings (10% to 20% per year)
Accounting requirements	Cash book	Balance sheet Profit and loss account Depreciation tables Provisions table

The net income is taxable according to a sliding income tax scale.

INCOME TAX SCALE

Up to €9,710	0%
€9,710 to €26,818	14%
€26,818 to €71,898	30%
€71,898 to €152,260	41%
Above €152,260	45%

On top of this tax, you must pay a mandatory supplementary contribution of 15.5% in prélèvements sociaux (social contributions).

WHAT ALL NON-RESIDENTS SHOULD KNOW

WHEN BUYING REAL ESTATE IN FRANCE

The following information is intended solely to provide an overview of French real estate law and taxation for non-resident natural persons. It is neither an exhaustive analysis of the law and its interpretation nor legal advice of any kind.

All legal provisions must also be analysed in light of any double taxation agreements signed between France and your country of residence, which may affect their scope.

PURCHASE

In France, as in many other countries, there are generally two phases to buying real estate.

1. THE PRELIMINARY CONTRACT

This may involve different forms of commitment with vastly different features and consequences.

	Promesse de vente (agreement to sell)	Promesse d'achat (agreement to buy)	Compromis (provisional sales agreement)
Who is committed	The seller	The buyer	Both parties
Purchase deposit generally paid by the buyer	10%	Never	5% to 10%
Standard term	2 to 3 months	10 to 15 days	2 to 3 months
Registration	Compulsory	If longer than 18 months	Optional
Completed sale	No	No	Yes
Withdrawal period	10 days from the date of signature		

HOWEVER...

Preliminary contracts may be subject to certain conditions like the granting of a bank loan, the municipality's right of pre-emption, or obtaining a building permit. If these conditions are not met the contract becomes null and void and the parties are released from their commitments. In such cases, the deposit is returned to the buyer.

2. THE DEED OF SALE

The deed of sale is a physical representation of the transaction. It is carried out by a French Notary two to three months after the preliminary contract is signed. Typically, each party will have their own notary. During this period the notaries gather necessary information and documents and perform customary legal checks in order to protect the parties' interests.

Buying your property will incur legal fees for the notaries and any outlays, as well as registration fees. These costs will amount to approximately 7% of the purchase price.

When buying a new property, the 5.09% registration fee is replaced by a cadastral tax of 0.715%.

PAY LESS TAX!

You can reduce your registration fees by bearing the estate agent's fees yourself and by separating the furnishings from the actual property in the selling price. These two components are not subject to transfer tax.

INTRODUCTION

France is undoubtedly one of the world's most beautiful countries. More and more, non-residents are buying property in France to enjoy the French way of life with their families and friends, or as a short to medium-term investment.

Unfortunately, France has very complex legal, administrative and tax systems. If dealt with in a timely manner, however, these obstacles are less daunting than they may seem. It is therefore essential to ask the right questions before committing to a purchase.

For nearly 15 years, Finimmo has helped non-residents invest in real estate in France and elsewhere. The specialised knowledge we have thus collected can be used to guide you through the range of situations you are likely to encounter when purchasing, owning or selling real estate.

Our only concern is to ensure that you are well informed so that completing your project is a fully rewarding experience.

This brochure provides answers to your most pressing questions when considering a real estate investment.

I trust you will find it interesting and informative.

Benoît de Froidmont
President and founder
bdf@finimmo.com

fin | immo

WHY?

Investing in real estate abroad raises complex questions for a number of reasons:

- Each country makes its own laws and tax policies.
- These will apply to residents of the country in question, but may also apply to those not permanently residing there due to existing bilateral agreements. Owners of property are a prime example.
- The complexity of these agreements means they can be interpreted and applied inconsistently, leading to different rulings and a large body of case law.

Constantly changing and increasingly complex and restrictive legal and tax frameworks make standardisation impossible. It is therefore essential to monitor these continuously, and be able to quickly analyse and react to them.

WHEN?

BEFORE

It is important to make the right decisions at the outset, as the acquisition of your property will determine how your investment is viewed throughout the purchase, ownership, and sale phases in terms of both direct taxes and indirect taxes.

DURING

Day-to-day property management is largely the same in all countries, but each country has its own peculiarities. Our teams of specialists will help you navigate these details throughout the lifespan of your investment so that you can focus on enjoying your property with full peace of mind.

Your situation may also change over time; for example, if you change residences or re-plan your estate. Even if it does not, the legislation around you may change. As a result, it may be necessary to adjust some aspects of your ownership. We help you make informed decisions by analysing the opportunities open to you and any potential limitations, and assist you in restructuring your assets.

Real estate investment in France
for non-residents

2017 version

Combining skills and sharing knowledge for better performance
Earning the trust of our clients since 2003

fin | immo