

Détenir un bien à l'étranger (1)

Les écarts importants entre les différents marchés immobiliers, notamment au sein de l'Union européenne, peuvent inciter à acquérir un bien à l'étranger.

Ces dernières années, il a pu paraître particulièrement intéressant d'investir sur la côte espagnole plutôt que sur la Côte d'Azur. Toutefois, une acquisition à l'étranger n'est pas sans incidence d'un point de vue fiscal.

Au moment de l'acquisition

La fiscalité applicable au moment de l'acquisition sera uniquement celle en vigueur dans le pays de situation du bien.

En cours de détention

* Les revenus fonciers : afin d'éviter les doubles impositions, c'est-à-dire une première imposition dans le pays où est situé le bien et une seconde dans le pays dans lequel réside le propriétaire, il existe de nombreuses conventions bilatérales signées par la France. Ces conventions fiscales déterminent quel État aura le droit d'imposer les reve-



Ces dernières années, il a pu paraître particulièrement intéressant d'investir sur la côte espagnole, mais une acquisition à l'étranger n'est pas sans incidence d'un point de vue fiscal. Archives FOTOLIA

nus fonciers : celui de la source des revenus ou celui de la résidence du contribuable. Toutefois, dans certains cas, les deux États sont en droit d'imposer les revenus. Dans ce cas, la méthode appliquée pour éviter la double imposition est celle de l'imputation : le contribuable déduira de l'impôt à payer à l'État dans lequel il réside, sous la forme d'un crédit d'impôt, celui qu'il a acquitté à l'État du lieu de

situation du bien. Il faudra dans ce cas établir deux déclarations : une dans le pays de situation du bien et la seconde en France.

* L'impôt sur la fortune : là encore une double imposition est envisageable et il faut vérifier l'existence d'une convention fiscale bilatérale.

* Enfin, il faut également se renseigner sur les divers impôts applicables aux propriétaires fonciers, notam-

ment les impôts équivalents à la taxe foncière ou à la taxe d'habitation en France.

Au moment de la revente

Au moment de la revente, se pose la question de l'imposition des plus-values immobilières. La plupart des conventions bilatérales appliquent aux plus-values immobilières les mêmes règles que celles applicables aux revenus des biens im-

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

Agenda

Conseil du coin - Consultations dans les cafés. Samedi 5 mars 2016. Gap, café Le Carnot, 9h-12h. <http://conseilducoin.fr>

Retrouvez la rubrique VOS DROITS, « infos-conseils des notaires » sur le site www.ledauphine.com.

À consulter :

<http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - www.chambre-interdepartementale-savoie.notaires.fr - Facebook : NotaireCom - www.twitter.com/notairecom

mobiliers. Les conventions fiscales bilatérales sont disponibles sur le site internet www.impots.gouv.fr Il existe notamment des conventions bilatérales avec tous les États de l'Union européenne, à l'exception du Danemark, puisque cet État a dénoncé la convention bilatérale qui existait avec la France et qui, en conséquence, n'est plus applicable depuis le 1^{er} janvier 2009.

Sylvia BRUNET, notaire