AUGUST 5, 2021

Investing in French prime real estate as a non-resident

Reading Time: 4 mins (Version francaise ci-apres)

Let us explore the fiscal nitty-gritty of investing in French prime real estate as a non-resident

Some might have predicted that recent events would have dampened the enthusiasm for French real estate. Quite the contrary, the Paris market has continued to thrive, to the tune of a 7% price increase in the first quarter of 2021. Many cities in France are attracting top talent from abroad, including New York, but ahead of Paris, Los Angeles, Beijing and Berlin. Foreign buyers are particularly attracted to the lifestyle of the City of Light, which ranks second on this criterion, behind London but ahead of New York. (Knight Frank)

For foreign clients with a complex portfolio of assets, a real estate investment in France must nevertheless be considered in the light of the French reporting and tax advantages within the framework of a global and long term strategy. Indeed, the French tax system is very complex and it is important to take into account the entirety of the rules. This article does not aim to be the end of but rather a complete introduction to the topic before making such an investment.

Should I invest directly or through an SCI?

In terms of ownership, a property can be owned directly or by a French company (SCI), one by a foreign company, or even by a trust, provided certain conditions are met.

For example, if the property is to be rented out furnished, an SCI will not be the most appropriate option. The furnished rental of a property, which is – contrary to popular belief – a business, is taxed at the level of the SCI with bigger tax liability of the SCI to corporate income tax.

The holding of French real estate via a trust will trigger reporting obligation in France, in order to provide the tax authorities with certain information concerning the trust, the trustee, the settlor and the trust beneficiaries. For this reason, purchase through a trust is generally frowned upon.

Lastly, the interpretation of a foreign structure may lead to undesirable tax consequences in France, such as the liability to corporate income tax in the case of theoretical annual rental value of this French real estate owned by the trust.

Focus:

As an example, the acquisition of a pied-terre in France by an American citizen through a trust raises some certain issues that should be analysed and addressed in advance.

On the one hand, the tax treatment in France of American companies commonly used in US estate planning to hold estate, such as the Limited Liability Company (LLC) or S-corporation, is currently unsettled. The tax authorities tend to consider that these companies are transparent for their form, in particular because of the limited liability of their partners, and that as such they must be taken into account for the calculation of French estate tax. However, it is also subject to interpretation that a commonly used exempting clause in the tax treaties in France cannot make available free of charge a property it rents to its partners or family. The LLC France tax treaty on income tax still does not exist in between the two countries. Therefore, it is more than recommended to seek the advice of a tax specialist exploring French real estate ownership through a LLC.

On the other hand, it is important to note that there are major differences between the French civil law system and the Anglo Saxon common law system, which may lead to unexpected tax consequences. Indeed, the French civil law system, which therefore is much more extensive than in France, where the freedom to dispose of one's property upon death by the process of wills/ trusts is limited by the reserved portion of the estate, under which a portion of the deceased estate is reserved equally for the heirs with rights to the estate. Thus, the French government will be entitled to a portion of the US estate, regardless of the rules of the relevant estate, which may be in contradiction with the wishes of the US citizen. Hence, the holding of the French property via an intermediary vehicle (such as an SCI, for example) will include the application of French succession law and the rules of the shares of the company holding the property will be able to dispose of it in accordance with the rules applicable in the jurisdiction where he or she is domiciled.

Finally, the two point of extension concerns the rules of one directive of French source (Code General des Impots) and international source (Convention de convention or convention). It is sometimes tempting, especially at retirement, to spend a lot of time in France. Counsel should inform the lucky owner of certain rights such as "homes", "principal place of residence", permanent dwelling place" and "habitual residence" which may be of great importance in the case of environmental relationship with a French citizen may prove to be a particularly fertile ground for future clients in matters of succession.

Any choice being better than another, the advantages and disadvantages of each option should be carefully weighed and evaluated in advance with your advisors (family office, notaries, tax lawyers, private bankers, etc.).

Transfer Tax

The three acquisitions of a French property is subject to registration fees and consists have a set overall rate of approximately 7.8% of the acquisition price or to 1.8% in the case of sales in the future rules of conveyance. The acquisition of a real estate company shares will be subject to a 3% registration fee rate. Though, this is not always an option and, when it is, carries with it other concerns.

Property Tax and Wealth Tax

If the property is rented out, the rental income is subject to income tax at a progressive rate of 0 to 45% and to social security contributions at a rate of 17.2%, subject to what has been said above.

Non-residents are also liable for local property taxes and the wealth tax (IFI) on assets held directly or indirectly in France when the net market value of these assets exceeds €1,300,000 as of 1st January of the year. The rules of the holding structure may cover security defined conditions, influence the taxable base of the wealth tax.

On the plains, in case of increase in a debt from his relatives, the appropriate strategy must be studied beforehand. Whether it is a personal loan or of the holding structure, numerous formulas arise. The various government aspect return for the loan will vary the cost of the credit. A pledge of financial assets (shares) or a mortgage (a loan-to-value (LTV)), for example, will be therefore more mortgage.

Some tax treaties (mostly with Gulf countries) limit, under certain conditions, to an exemption from the IFI of French real estate for shares of companies with a French real estate portfolio, or to the amount of the French European securities held by the owners/ partners.

In addition, a 3% tax is payable by French or foreign legal entities that directly or indirectly hold real estate assets in France. This tax is based on the market value of the underlying assets. However, there are many cases of exemption, including the one concerning « the Fing. by Blog. 3% of such year, of a company (SCI) (IFI) aiming at communicating to the tax authorities the information relating to the identity of the shareholders, associates and holders of rights in real and in the identity of the direct and indirect shareholders of the French real asset.

Capital Gains and Inheritance Tax

The transfer of a property (or shares of a tax transparent real estate investment company) in France by a non-resident individual is subject to the capital gains tax regime and will be subject to capital gains tax at the rate of 19% and to social security contributions at the rate of 17.2%.

A surtax of 2% to 6% may also apply on capital gains exceeding €50,000.

Since January 1, 2019, individuals who are covered by a social security scheme in a European Union country, Iceland, Liechtenstein and Switzerland (the "EEA") and Iceland, Norway, Liechtenstein and Switzerland) are exempted from CSG and CRDS, if they are not otherwise subject to a mandatory French social security scheme. Other non-residents remain subject to social security contributions at the rate of 17.2%. In addition, if the sale price of the property exceeds €150,000, a surcharge of 2% to 6% must be approximate. Indeed the surcharge has been created for more than 30 years.

Finally, as far as inheritance and gift taxes are concerned, as long as the property is located in France and subject to the numerous tax treaties concerning the estate in this matter, they are due in France by non- residents (rate of 5 to 45% after an abatement of 100,000 per child regardless of whether the property is held directly or not. This may be the case, for example, if the property is held through a trust or a global understanding that is considered a predominantly real estate company under French law.

Don't lose the forest for the trees

As you can see, there are many parameters to take into account when it comes to real estate investment in France by non residents. Everything will depend on your home problems, your financial, legal and tax constraints, the above all on your project and how you wish to use the property.

Legal and fiscal considerations should be the accessory to your real estate investment while you focus on finding your Parisian gem. Your advisors (family offices, notaries, tax specialists and of course your real estate agent) are there to help you organise and structure your real estate investment projects.

Co-authored by Fabio:

Fabio is a tax governance family office offering global and independent support to French and International families and entrepreneurs.

Fabio centralizes the needs and supervises your interests and provides in 5 areas:

- *Investments (left asset classes), financial representation and international consolidation*
- *Legal and tax engineering, litigation and international matters*
- *Family governance and philanthropy*
- *Art and collection consulting*
- *Administration support and private secretarial services*

Fabio's main mission is to provide advice on the organization of your assets and finances and to control the cost chain related to the administration of your assets. Supported by innovative digital tools and a team of multi-cultural management industry, Fabio provides your wealth research and facilitates your daily life thanks to a global understanding of your issues and a long- term strategy orientation.

Investissements immobiliers par des non-résidents

Certains seraient au préalable que les événements survenus dernièrement auraient dû refroidir l'enthousiasme pour l'immobilier français. Bien au contraire, l'engagement des clients étrangers l'incarnait plus. Paris est la 7ème ville à attirer plusieurs que le marché immobilier prime dénoncera une hausse au troisième. Paris Cigue en troisième position des villes les plus attractives pour les UHNWI. derrière Londres et New York, mais devant Tokyo, Los Angeles, Pékin ou Berlin. Les acquéreurs étrangers sont particulièrement attirés par le mode de vie de la Ville Lumière, qui occupe d'ailleurs, comme sur ce critère, derrière Londres mais devant New York (Knight Frank)

Pour ces clients étrangers détenteurs de portefeuilles immobiliers et mobiliers, un investissement immobilier en France doit nécessaire être considéré au regard des aspects financiers, bancaires, juridiques et fiscaux liés à la détention et à la structuration de cette opération, dans le cadre d'une vision patrimoniale globale et à long terme. Le droit français présentant devant être pris en compte dans ce cadre, un seul guide ne saurait suffisant. Cet article ne vise en rien à se substituer à un conseil fiscal, mais plutôt à en présenter quelques points à envisager avant la réalisation d'un tel investissement.

Investir en direct ou au travers d'un véhicule d'investissement ?

En termes de détention, un bien immobilier pourra être détenu en direct ou par une société française (SCI), ou à l'étranger, voire par une société ou trust, sous certaines conditions seront remplies.

A titre d'exemple, si vous envisagez de mettre le bien en location meublée, une SCI ne sera a priori pas l'option la plus adéquate. La location meublée d'un bien immobilier, activité commerciale et non civile au sens du droit fiscal Français, déclenchera l'assujettissement de la SCI à l'impôt sur les sociétés.

La détention d'un bien immobilier Français via un trust présentera quant à elle des obligations déclaratives en France, afin de fournir à l'administration certaines informations concernant le trust, le trustee, le constituant et les bénéficiaires du trust.

Enfin, dernier exemple, l'interpretation d'une structure étrangère pourra entraîner des conséquences fiscales indésirables en France comme l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, dans le cas d'une valeur locative théorique de bien immobilier français dont elle est propriétaire.

Focus:

A titre d'exemple, l'acquisition d'un pied à terre en France par un citoyen américain avec deux enfants soulève certaines problématiques qu'il convient d'envisager en amont avec un conseil.

D'une part, le traitement fiscal en France des sociétés américaines couramment utilisées par les Américains pour détenir de l'immobilier, telle que la Limited Liability Company (LLC) ou S-corporation, est à l'heure actuelle incertaine. L'administration fiscale française tend à considérer que ces sociétés sont transparentes, de par notamment en raison de la responsabilité limitée de ses associés, et qu'il convient donnent être assujettis à l'impôt sur les sociétés (bonjour sur les tuyaux qu'elles doivent percevoir). Il est utile de rappeler qu'une société commerciale française (IFI) en France ne peut bénéficier d'exposition à l'ISF grâce à une clause conventionnelle, dans le cadre des conventions fiscales, de mettre à disposition gratuitement ses biens meubles quand il s'agit des associés et leurs familles. Il n'existe pas de convention fiscale entre les deux pays. Par conséquent, il est plus que recommandé de solliciter l'aire d'un spécialiste ayant d'acquérir de l'immobilier français dénommant par un trust/société.

D'autre part, il est important de souligner qu'il existe des différences majeures entre le système civiliste français et le système de Common Law. Ainsi, le droit successoral français consacre la liberté testamentaire. Mais Etats-Unis, celle-ci est limitée par la réserve héréditaire, qui fait que certaines parts de la succession doivent être revenues aux personnes dites « réservataires » et ce, quelles que soient les dispositions de volonté ou des dispositions testamentaires prises à cette fin. Ainsi, l'acquisition de droits sociaux d'une société dont le capital est détenu par le trust, le trustee, le constituant et les bénéficiaires du trust, pourrait ainsi entraîner l'application du droit successoral français à l'ensemble des droits sociaux de la société détenant l'immobilier pourvu en dépassant ainsi les dispositions de volonté du constituant du trust et ce, quelle que soit la loi applicable à la société dans laquelle le trust est propriétaire.

Enfin, le dernier point d'extension concerne les règles de domicile fiscal de source étrangère (Code General des Impots) et internationale (convention fiscale) sont parfois tentantes, en particulier lorsque le moment de la retraite, de passer du temps en France. Il convient alors de conseiller à ses clients de connaître certains droits spécifiques de certaines notions comme le « foyer », le « lieu de séjour principal », le « foyer d'habitation permanent » ou encore le « centre des intérêts vitaux » qui peuvent parfois se révéler particulièrement intéressants pour le client et leur conseiller en matière successorale.

Aucun choix n'étant meilleur qu'un autre, les avantages et inconvénients de chaque option doivent être attentivement pesés en amont avec vos conseils (family office, notaires, avocats fiscalistes, banquiers privés, etc).

Fiscalité de l'acquisition

L'acquisition d'un bien immobilier français est soumise aux droits d'enregistrement et émoluments du notaire et ce pour global d'environ 7,8% du prix d'acquisition ou à 1% hors dans le cadre d'opérations de vente en l'état futur d'achèvement.

Fiscalité de la détention

En cas de mise en location, les revenus locatifs sont soumis, nous avons de ce qui a été dit plus haut, à l'impôt sur le revenu au taux progressif de 0 à 45% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Les non-résidents sont également redevables des impôts locaux et de l'IFI si ceux-ci leurs sont qu'ils détiennent directement ou non en France lorsque la valeur nette de marché de ces actifs dépasse le seuil de 1,300,000 euros au 1er janvier de chaque année. Les règles de la structure de détention peuvent, sous certaines conditions définies, influer sur l'assiette imposable à l'IFI.

Et le, concernant les droits de succession et de donation, dans que le bien immobilier est situé en France et sous réserve des conventions conventions fiscales internationales, ils sont dus en France par les non-résidents au taux de droits 5 à 45% après un abattement de 100 000 euros par enfant quelque soit le bien est détenu directement ou non. Ce taux peut être plus, en cas de sommes versées par l'intermédiaire d'une société ou trust dont le bien immobilier constitue comme une société à prédominance immobilière au regard du droit français.

Comme vous le devez, il existe un très grand nombre de parameters à prendre en compte lorsque vous investissez en France en tant que non résidents. Tout dépendra de votre problématique d'ordre familiale, de votre situation fiscale en France, juridique et fiscal, mais avant et par dessus tout de vos ouvertes et de votre projet.

Ce les réglages, prenez avant que les considérations d'organisation juridique et fiscale doivent être harmonisé et mis au jour au fur principal. Vos conseillers (family office, notaires, fiscalistes et autres) seront alors mobilisé pour vous aider et vous accompagner afin d'organiser et de structurer votre projet d'investissement immobilier.

Co-écrit avec Fabio: Fabio est un family office de nouvelle génération proposant un accompagnement global et indépendant au service des familles et des entrepreneurs français et internationaux.

Fabio centralise les besoins et supervise vos intérêts et vos prestations dans 5 domaines:

- *Investissements (nouvelles classes d'actifs), représentation financière et consolidation d'actifs*
- *Ingénierie juridique et fiscale, contentieux et sujets internationaux*
- *Gouvernance familiale et philanthropie*
- *Conseil en arts et collections*
- *Support administratif et prestations de secrétariat privé*

Fabio a pour une mission principale d'apporter du conseil en transparence patrimoniale et financière et ses services de la réduire de leur frais d'administration de votre patrimoine. Accompagné par des outils digitaux inédits et une équipe issue de l'industrie de la gestion de fortune, Fabio facilite votre quotidien grâce à une vision globale et une quotidien grâce à une compréhension globale de vos enjeux et une orientation stratégique de long terme.

TAGGED: INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS PAR DES NON-RÉSIDENTS

< 0 LIKES > SHARE

What is the annual cost of renting a Pied-a-Terre? >

Get news and updates

Your email address | SIGN UP

Junot Fine Properties , 17 rue de Tournon 75006 Paris | +33 (1) 55 35 87 57 | Info@junotparis@junot.fr

LUXURY PORTFOLIO INTERNATIONAL
Luxury Real Estate Agent of the Year 2020 Luxury Portfolio International