

Connexions #33

Gestion des actifs immobiliers :
quelle stratégie définir ?

TRANSMISSION ET DÉFISCALISATION

Les conseils de nos experts-comptables

ACQUISITION D'UN BIEN PROFESSIONNEL

Le bon timing, la bonne méthode

LOCATION MEUBLÉE

Quel régime fiscal choisir ?

Premier de cordée



Gardien des chiffres et des bilans, l'expert-comptable est surtout un conseiller stratégique essentiel pour les entreprises. Lorsqu'il s'agit de la gestion des actifs immobiliers des dirigeants, il endosse le rôle de premier de cordée, guidant son client à travers le relief parfois escarpé de la gestion de ses actifs professionnels et personnels.

Qui mieux que l'expert-comptable pour baliser le chemin, éviter les crevasses fiscales et anticiper les changements de météo réglementaire ? L'immobilier est un formidable levier patrimonial, mais sans un guide expérimenté, l'ascension peut vite devenir périlleuse. C'est donc à nous d'assurer la progression, d'indiquer les bons ancrages et de sécuriser chaque étape. Le solide lien de confiance qui nous unit à nos clients est précieux et nous engage. Notre

métier, profondément humain, trouve en matière de gestion d'actifs immobiliers l'espace pour exprimer son savoir-faire et son savoir-être. Au-delà des chiffres, il s'agit bien de garantir aux dirigeants une juste valorisation des fruits de leur travail, de construire leur avenir et de préparer sereinement leur transmission.

Pour relever ces défis, s'appuyer sur une expertise pluridisciplinaire et un réseau solide est essentiel. C'est là que le réseau Crowe constitue un formidable camp de base, réunissant l'ensemble des compétences nécessaires pour accompagner nos clients et les aider à gravir sereinement les sommets patrimoniaux.

Bonne ascension !

Stéphane BOUCHETARD

Associé du Groupe Rocard

Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes

Sommaire #33

P3-6.....Extrait Étude Xerfi / Crowe mars 2025

P7.....Organisation immobilière : une stratégie gagnante ?

P8-9.....Tour de vis pour les locations meublées de tourisme

P10-11.....Comment choisir le régime fiscal pour un bien en location ?

P12-13.....10 conseils pour bien transmettre son patrimoine immobilier

P14-15.....Étude Xerfi - Focus sur le démembrement

P16.....Faut-il acquérir son bien immobilier ?

P17.....Exonération de biens professionnels de l'IFI, mode d'emploi

P18.....Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de bureau

P19.....Patrimoine, transmission, fiscalité : les atouts méconnus de l'OBO immobilier

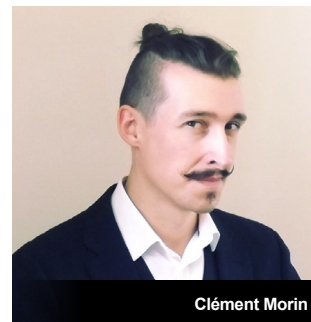
P20.....Quelle fiscalité pour les biens immobiliers des non-résidents ?

Nouveauté ! Le dessinateur Pierre-Yves Cezard nous accompagne tout au long de ce numéro !

ÉTUDE XERFI CROWE

L'impôt sur la fortune immobilière

Mis en place à partir du 1er janvier 2018, la réforme de l'imposition sur la fortune supprime l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et le remplace par l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI), dont l'assiette porte uniquement sur le patrimoine immobilier. Tour d'horizon.



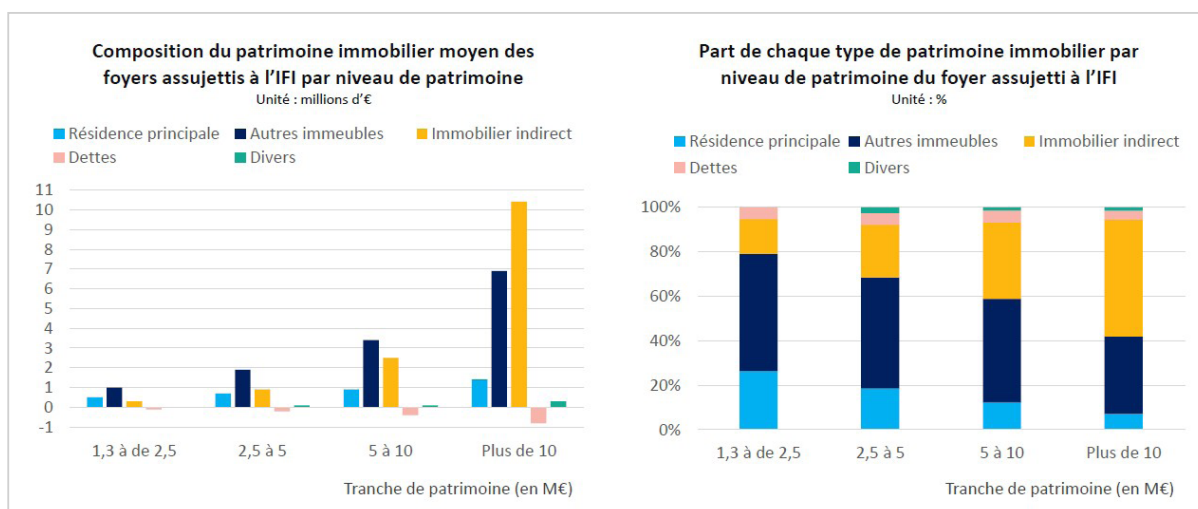
Clément Morin



La composition du patrimoine des foyers assujettis à l'IFI

Parmi les ménages assujettis à l'IFI, le poids de la résidence principale décroît dans le total du patrimoine immobilier à mesure que ce dernier augmente. Les autres biens immobiliers

et l'immobilier indirect sont les postes les plus importants en poids et en valeur, particulièrement pour les foyers dépassant le seuil des 10 M€ de patrimoine immobilier.



Source : DGFIP Statistiques n°23, avril 2024

Contribuables et montant moyen acquitté par niveau de patrimoine

Presque trois-quarts des foyers assujettis à l'IFI détiennent un patrimoine compris dans la première tranche d'imposition, entre 1,3 et 2,5 millions d'euros. Ils représentent seulement 34,4 % des recettes totales de l'IFI, avec 5 212 € d'impôt dû en

moyenne par foyer. La tranche suivante concerne uniquement 21,8 % des foyers imposables et 33,3 % des recettes totales, avec une moyenne de 16 897 € par foyer.

Comparaison chiffrée ISF / IFI

Conséquences de la réforme de l'IFI entre 2017 et 2018.

	ISF (2017)	IFI (2018)	Effet 2017-2018
Recette totale	4,2 Mds €	1,29 Md €	2,91 Mds€ de manque à gagner fiscal. L'IFI représente 30 % de l'ISF
Foyers assujettis	358 000	132 722	225 280 foyers sont exclus du périmètre d'imposition
Impôt moyen	14 145 €	9 730 €	4 415 € de baisse de l'impôt moyen
Patrimoine imposable	<ul style="list-style-type: none"> - Biens immobiliers bâtis, non bâtis, en construction - Liquidités - Placements financiers - Biens professionnels non exonérés - Meubles, véhicules, bijoux, métaux précieux non exonérés 	Immobilier (non professionnel)	Non concerné

Sources : DGFIP, France Stratégie, Service-public.fr

Détail des composants de l'assiette de calcul de l'IFI

Au sein du Code général des impôts (articles 964 à 983), l'assiette de calcul de l'IFI est définie par les articles 965 à 972 ter.

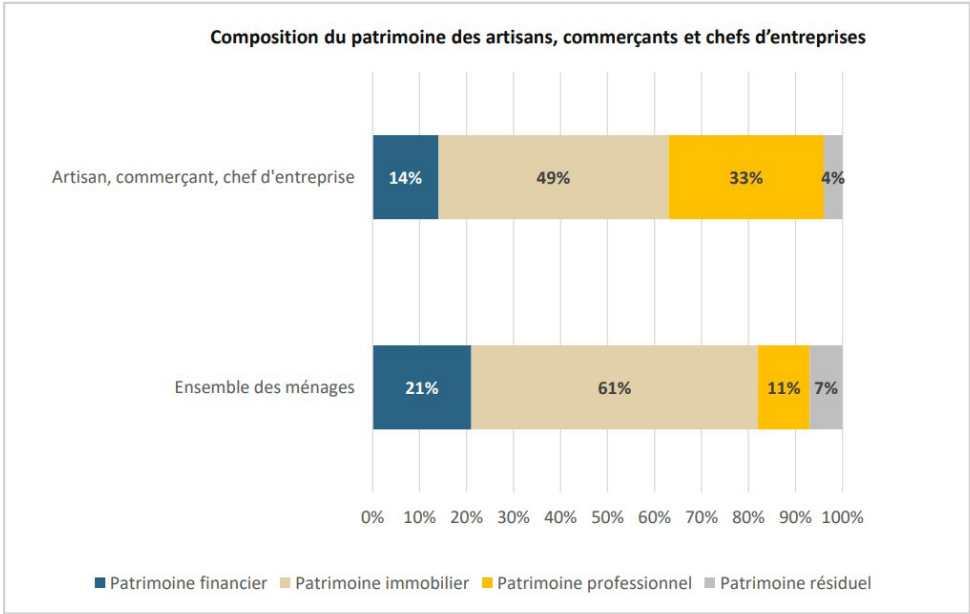
Biens immobiliers assujettis à l'IFI	Mode d'imposition
Biens immobiliers détenus directement	Calcul sur la valeur vénale déclarée
Biens immobiliers détenus indirectement (SCI, SCPI, OPCI, SIIC, etc.)	À hauteur de la quote-part représentative du capital social de la société (en %)
Décote et réductions	Mode de calcul
Résidence principale	Abattement de 30 % sur sa valeur vénale (sauf en cas de détention par une SCI de gestion)
Entre 1,3 M€ et 1,4 M€	Décote : 17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine
Dette (passif déductible)	Les emprunts et dettes immobilières (y compris travaux d'entretien et d'amélioration) sont décomptés de l'assiette de calcul
Plafonnement	Entre 75 % et 80 % lorsque le cumul IFI de l'année en cours et des impôts dus en France et à l'étranger sur les revenus de l'année précédente est supérieur à 75 % du cumul des revenus de l'année précédente
Exclusions	
Assurance-vie	<ul style="list-style-type: none"> - Parts et actions inférieures à 10 % d'OPCVM exonérées d'IFI à condition que le fonds détienne moins de 20 % de biens ou de droits immobiliers - Parts inférieures à 5 % dans des SIIC exclues de l'assiette de l'IFI

Sources : Legifrance, DGFIP, Service-public.fr, Institut Pasteur, Berthier & Associés, Fondation de France

La composition du patrimoine des dirigeants d'entreprise

L'INSEE tient à jour des statistiques sur les revenus et le patrimoine des ménages en France, dont l'édition 2024 révèle la composition du patrimoine de la catégorie socio-professionnelle des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, entendus comme

étant propriétaires de leur entreprise. La part de leur patrimoine professionnel est trois fois plus importante que celle constatée dans l'ensemble de la population française.



Source : INSEE, Fiche 2.4 – Patrimoine des ménages, Édition 2024

Les contentieux et redressements fiscaux fréquents

La déclaration annuelle à l'IFI est l'occasion de contentieux entre les ménages et l'administration fiscale. En cause le plus souvent : la suspicion par cette dernière d'une mauvaise estimation du patrimoine immobilier, voire d'une absence de

déclaration pour se soustraire à l'IFI. Les foyers ont la possibilité de rectifier leur déclaration, puis de déposer une réclamation, appelant une plus grande attention de la part de l'administration fiscale.

Récapitulatif des contentieux et voies de recours		
Les cas de contentieux les plus courants	Indices de déclenchement d'un redressement fiscal	La rectification et/ou la réclamation
Sous-estimation des biens immobiliers	Absence de déclaration	Délai pour la rectification : 30 jours après déclenchement du redressement fiscal
Non-respect des règles de valorisation des biens	Incohérence entre déclaration et niveau de vie	Délai pour la réclamation: Avant le 31 décembre de la 2 ^e année suivant celle de la mise en recouvrement de l'impôt
Omission de déclaration de patrimoine	Vente d'un bien de plus d'un million d'euros	Dossier pour motiver la réclamation : titres de propriété, acte d'acquisition, relevés de compte, attestations d'exonérations ou de réduction d'impôt, expertise immobilière par un professionnel, etc.
	Succession d'un bien de plus d'un million d'euros	
	Donation	

Sources : DGFIP, Berthier & Associés

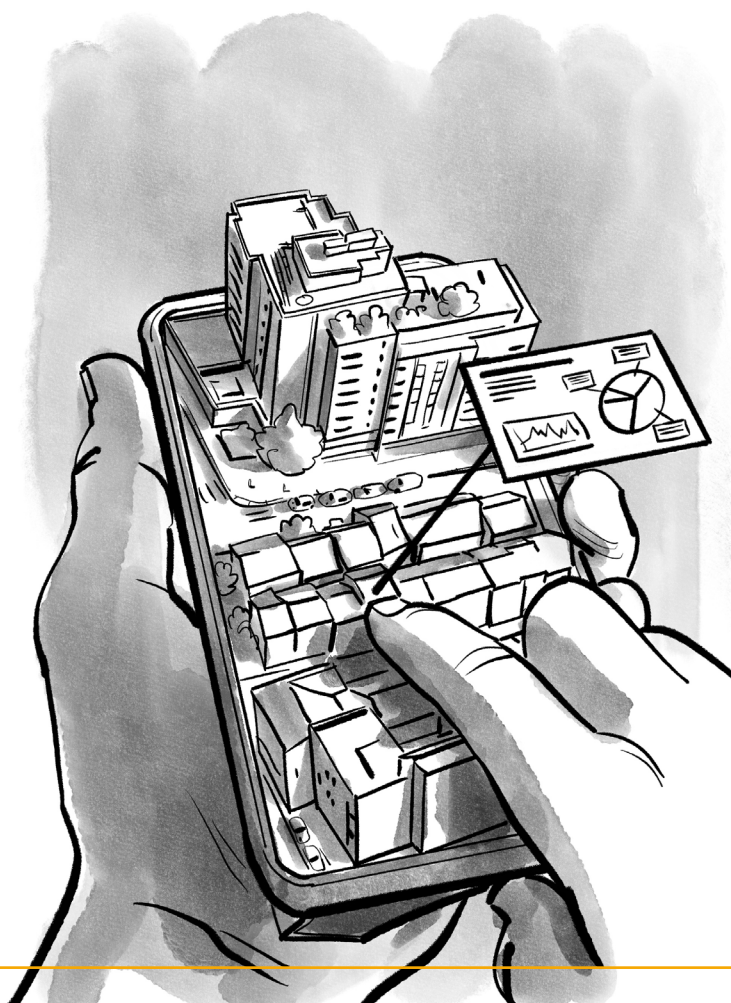
La transmission de son vivant

Le tableau ci-dessous compare les différentes méthodes pour transmettre des biens immobiliers à ses ayants droit en optimisant l'effet sur l'IFI du

donateur (à défaut du donataire) et les droits de succession afférents.

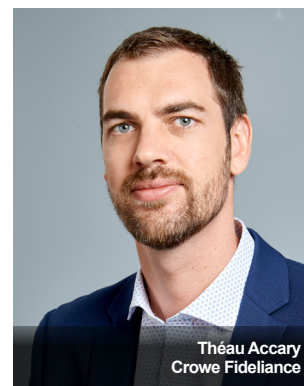
Solutions	Principe	Avantages	Inconvénients	Impact sur l'IFI	Impact sur les droits de succession
Donation en pleine propriété	Transmettre directement le bien en pleine propriété.	Simplicité et clarté de la transmission.	La valeur totale du bien reste intacte, entraînant la transmission de la totalité de l'assiette fiscale.	Sortie du bien de la base taxable du donateur et intégration de celle du donataire.	Droits calculés sur la pleine valeur du bien et dus au moment de la donation.
Donation en nue-propriété (démembrement)	Le donateur conserve l'usufruit et transmet la nue-propriété.	Le donataire n'intègre pas la valeur de la nue-propriété dans le calcul de ses impôts.	Pas de réduction de l'assiette de l'IFI car calcul sur la valeur totale du bien.		Pas de droits de succession au remembrement de propriété lors du décès du donateur.
Donation-partage	Répartition anticipée et équitable du patrimoine entre les héritiers.	Permet de bénéficier de plusieurs abattements fiscaux et d'éviter les contestations.	Nécessite une organisation rigoureuse et une évaluation précise du patrimoine.	Dépend de la nature de la donation (pleine ou nue-propriété).	Les biens donnés sortent de la succession et optimisation des droits grâce aux abattements cumulés.
Donation de parts de SCI	Transmission des parts sociales d'une SCI détenant l'immobilier.	Décote sur la valeur des parts, facilite la gestion, optimise la transmission en cas de répartition graduelle.	Coûts et formalités de gestion d'une SCI.	Intégration dans l'assiette à la hauteur de la valeur des parts de la SCI, souvent inférieures à la valeur totale des biens.	Droits de donation sur la valeur des parts transmises, décote parfois admise sur la valorisation des parts.
Démembrement des parts de SCI	Transmission de la nue-propriété des parts de SCI, en conservant l'usufruit.	Décote sur la valeur des parts en nue-propriété reconstitution de la pleine propriété au décès du donateur.	Complexité de la gestion et évaluation du démembrement, nécessitant un suivi rigoureux.	Usufruitier imposé sur la valeur totale des parts. Nu-propriétaire non imposable sur ces parts.	Droits de succession potentiels à la transmission, pas de droits de succession à la reconstitution de la pleine propriété.

Source : Service-public.fr



Organisation immobilière : une stratégie gagnante ?

La pierre est encore et toujours le placement favori des Français... qui pour 75 % d'entre eux estiment trop élevé le niveau des impôts, taxes et cotisations sociales. Elle est aussi un des leviers les plus puissants de défiscalisation.



COMMENT PROCÉDER ?

Il y a deux moyens d'agir pour réduire ses impôts : agir sur les revenus (en déduction) ou agir sur l'impôt directement (les réductions d'impôts). En permettant de combiner plusieurs réductions et optimisations fiscales, l'immobilier est particulièrement intéressant.

L'impôt sur le revenu est progressif avec des tranches de 0 % à 45 %, auxquelles s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % sur les revenus fonciers, soit jusqu'à 62,2 % d'imposition sur les revenus.

Agir sur les revenus immobiliers est donc une stratégie intéressante, car tout ce qui n'est plus imposable peut représenter un gain de 62,2 %. Ainsi, faire des travaux dans un bien maintient sa valeur patrimoniale et réduit les revenus fonciers par déduction des travaux. Pour une TMI à 45 % : 10 000€ de travaux = 6 220€ d'économie d'impôt.

Des programmes de déficit foncier permettent également d'acheter un bien avec une valeur de foncier basse et beaucoup de travaux. 100 000€ de foncier et 100 000€ de travaux réduisent l'impôt de 62 220€ pour une TMI à 45 %. Le déficit foncier étant reportable 10 ans, il peut effacer 10 ans d'impôts pour quelqu'un qui a 10 000€ de revenus fonciers nets.

Pour éviter ou réduire l'IFI, qui alourdit l'impôt et grève le rendement locatif, il est parfois judicieux de vendre les actifs qui n'ont plus d'avantages (fin de mécanisme de réduction d'impôt, plus de charge de crédit à déduire ou faible rentabilité nette) ou, quand c'est possible, de modifier leur mode de détention (passage en LMNP, OBO*, apport à une SARL de famille, passage en SCI à l'IS).

ET POUR RÉDUIRE DIRECTEMENT L'IMPÔT ?

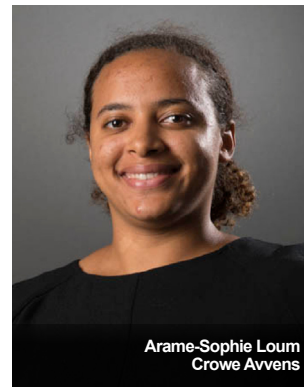
Il est toujours possible d'investir dans des dispositifs de réduction d'impôts. La loi Girardin permet, par le biais d'investissements dans des logements sociaux ou des biens industriels outre-mer, d'obtenir une réduction d'impôt supérieure au montant investi (ex. : 45 000€ investis = 50 000€ de réduction d'impôt, soit un gain de 5 000€ = un placement sur un an à 11 % de rendement).

La loi Denormandie permet quant à elle une réduction d'impôt de 21 % du montant investi (ex. : 300 000€ d'investissement = 63 000€ de réduction d'impôt sur 12 ans, soit 5 250€ / an). D'autres dispositifs accordent des avantages fiscaux comme les Plans Épargne Retraite, les FCPI, la loi Malraux ou le dispositif Monuments Historiques.

*Owner Buy-Out (rachat à soi-même)

Locations meublées de tourisme : le tour de vis fiscal et réglementaire

Le marché des locations meublées de tourisme (LMT) connaît une forte croissance. Elles sont 1,2 million... contre 300 000 en 2016. Pour éviter la pénurie de locations longue durée, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 serre la vis.



QUELS SONT LES IMPACTS FISCAUX DE LA LOI SUR LA LMT ?

Le statut fiscal des LMT est calqué sur celui des LMNP avec deux régimes fiscaux : le régime réel et le micro-BIC qui permet de déduire forfaitairement les charges, par application d'un abattement dont le taux varie selon le type de location.

Pour les LMT non classées, le seuil est passé de 77 700 € à 15 000 € et l'abattement de 50 % à 30 %. Pour les LMT classées, le seuil est passé de 188 700 € à 77 700 €, et l'abattement de 71 % à 50 %.

Type de location	Seuil de chiffre d'affaire	Taux d'abattement
Meublés de tourisme classés	77 700 €	50 %
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	30 %
Chambres d'hôtes	77 700 €	50 %
Autres locations meublées	77 700 €	50 %

Le régime réel est obligatoire au-delà des seuils et optionnel en deçà.

Il permet de déduire les charges (amortissement, gestion, intérêts d'emprunt) ou d'imputer un déficit sur les revenus de la location pendant 10 ans. Cette mesure s'appliquant sur les revenus 2025, il est encore possible d'éviter une hausse d'impôts en 2026 en demandant un régime réel.

À noter : dès lors que les recettes locatives annuelles sont supérieures à 23 000 euros et que ces revenus représentent plus de la moitié des autres revenus d'activité imposables, le propriétaire bascule sous le statut de loueur meublé professionnel (LMP), obligatoirement soumis au régime réel et assujetti à des cotisations sociales.

Le suivi précis des recettes générées par la location est donc essentiel pour éviter toute requalification.

Qu'est-ce qu'une location meublée ?

Art. D324-1 du Code du tourisme : Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

À QUELLES NOUVELLES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES SONT SOUMISES LES LMT ?

La loi renforce les pouvoirs de régulation des maires et des copropriétés. Il faut donc bien vérifier les réglementations avant de se lancer... ou de poursuivre son activité.

Tout d'abord, la déclaration préalable est généralisée dès 2026 à toutes les communes. Elles acquièrent ainsi une meilleure connaissance de leur parc locatif ainsi qu'un outil de régulation. Elles peuvent également abaisser le nombre annuel de jours de location à 90 contre 120.

Les communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires ou celles où est applicable la taxe sur les logements vacants pourront également limiter la LMT, en définissant des quotas

ou des zones dans leur PLU.

De plus, avec la loi Le Meur, une simple délibération suffit pour que la commune mette en place un contrôle du changement d'usage. Plus besoin d'autorisation préfectorale.

Les règlements de copropriété peuvent limiter ou interdire les LMT et les nouveaux doivent se prononcer ou non sur la possibilité de LMT. Enfin, la loi met fin à la distorsion entre les locations longue durée qui étaient soumises au DPE et les LMT qui y échappaient : depuis le 01/01/2025, toutes les nouvelles LMT doivent présenter un DPE compris entre les classes A et F. En 2028, ce sera entre A et E (exclusion des classes F et G).

À partir du 01/01/2034, tous les logements proposés à la location, touristique ou non, devront répondre aux critères de classe A à D.

Le classement des meublés de tourisme est volontaire, il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et il est valable 5 ans. À l'issue de cette période, le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement auprès de l'organisme agréé de son choix.

🔍 IFI et locations meublées

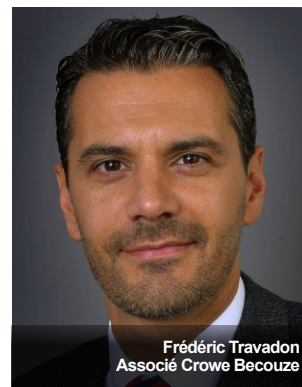
Un bien meublé mis en location peut, dans certaines conditions, bénéficier d'une exonération d'IFI. Cette exonération dépend d'un ensemble de critères mêlant l'activité du détenteur des biens et le niveau de revenus générés.

Critère	Condition à respecter	Précisions supplémentaires
Activité principale	La location meublée doit être l'activité principale du contribuable.	Si le contribuable a un emploi à plein temps ou une autre profession, la location meublée ne peut pas être considérée comme l'activité principale.
Revenus générés par la location meublée	La location doit rapporter plus de 23 000 € par an.	La location meublée doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels du foyer fiscal.
Revenus professionnels	Les salaires et bénéfices professionnels sont inclus dans le calcul comparatif avec les revenus de la location meublée.	Les pensions de retraite ne sont pas prises en compte.
Conséquence		
Les principaux bénéficiaires de l'exonération sont les retraités et rentiers vivant de leur patrimoine immobilier.		

Sources : Bofip, Service-public.fr, presse généraliste et spécialisée

Comment choisir le bon régime fiscal pour un bien en location ?

L'acquisition et la détention d'un bien immobilier destiné à la location sont régies par différents régimes fiscaux selon les modalités d'achat, le mode d'exploitation, le statut du propriétaire ou les objectifs de l'opération. Comment faire de cette complexité une opportunité ?



QUEL PRINCIPAL ÉCUEIL ÉVITER ?

Le manque de réflexion ! Les propriétaires ou investisseurs doivent faire des choix dont les répercussions sur la fiscalité, le rendement, la gestion ou la transmission du bien sont très variables. Bien qualifier le projet et ses objectifs est indispensable et l'expert-comptable joue ici un rôle clé pour conseiller le régime fiscal et juridique le plus adapté. Sa proximité avec son client et sa connaissance du patrimoine global permettent de faire les meilleurs arbitrages.

PAR OÙ COMMENCER ?

Nous excluons ici l'activité de marchands de biens aux règles bien spécifiques.

Le régime fiscal optimal est déterminé par une série de paramètres. Tout d'abord, la destination finale du bien qui détermine l'enjeu du projet (les loyers d'un bien professionnel étant généralement plus élevés que ceux à usage d'habitation). Le mode de détention (en nom propre ou via une société, un ou plusieurs acquéreurs ?) et l'origine des fonds sont également déterminants : si les fonds proviennent d'une société, leur retrait pour l'achat d'un bien à titre personnel a un coût fiscal que l'acquisition par la société évite. Dans ce processus, l'objectif de l'investissement sert de boussole : le but est-il patrimonial à long terme, pour un revenu immédiat, pour une défiscalisation, pour préparer une transmission ?

LE RÉGIME DE LA LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE (LMNP) EST-IL ENCORE ATTRACTIF ?

Louer en meublé signifie tout d'abord avoir identifié une demande pour ce type de biens et en accepter les contraintes de gestion : le turn over et l'entretien sont en effet plus importants.

Dans le régime fiscal de la LMNP, les loyers perçus relèvent, sur le plan fiscal, du régime des BIC (bénéfices industriels et commerciaux) moins taxés que les revenus fonciers car, contrairement à une location nue (hors défiscalisation spécifique) soumise au régime fiscal des revenus fonciers, le régime LMNP permet de déduire des revenus les dotations aux amortissements.

Toutefois les avantages de la LMNP sont progressivement remis en cause. Sans lui faire perdre l'intérêt de bénéficier de la fiscalité du régime BIC pendant la période de location et du régime des plus-values immobilières des particuliers lors de la revente, la loi de finance 2025 limite cet avantage en réintégrant, en cas de revente, le montant des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value.

En zone tendue, l'encadrement des loyers réduit le rendement. L'investissement devient plus patrimonial, en misant sur une valorisation à long terme d'emplacements privilégiés et l'exonération de l'impôt sur les plus-values après 22 ans de détention et des prélèvements sociaux après 30 ans.



ET POUR L'ACQUISITION VIA UNE SOCIÉTÉ ?

Dans le cadre de la location meublée, acquérir un bien via une société soumise à l'IS prive l'investisseur des avantages fiscaux liés à une détention personnelle du bien.

Une SARL de famille peut alors être une solution intéressante car elle peut, sur option, être assujettie à l'impôt sur le revenu (IR) au lieu de l'impôt sur les sociétés (IS). Les avantages sont alors les mêmes que pour une LMNP à titre personnel.

Le gérant majoritaire de la SARL relevant du régime des travailleurs indépendants, devra toutefois s'acquitter de cotisations sociales sur les revenus d'activité (forfait minimum même en l'absence de rémunération) dont le taux est généralement supérieur aux cotisations sociales sur les revenus du patrimoine s'élevant à 17,2%. Mais cet assujettissement aux cotisations sociales sur les revenus du travail peut s'avérer intéressant pour valider des trimestres manquants en fin de carrière.

Traditionnellement, la SCI est la forme juridique la plus courante pour l'acquisition de biens immobiliers via une société, mais de plus en plus d'investisseurs se tournent vers la SAS et d'autres structures juridiques. EURL, SARL, SAS ou SCI, chacune a ses avantages et inconvénients à bien étudier en amont.

QU'EN EST-IL DU DÉMEMBREMENT AVEC CESSIION D'USUFRUIT ?

Le démembrement de propriété avec cession d'usufruit est une technique méconnue à envisager dès l'investissement à titre personnel ou via une société.

À titre personnel, le barème fiscal varie en fonction de l'âge du donateur. Plus le cédant est âgé, plus la part de l'usufruit est réduite, ce qui impacte la fiscalité au moment de la transmission. L'usufruit peut être également donné et bénéficier par exemple, d'un abattement de 100 000 euros pour une donation entre parents et enfants.

Dans une SCI, deux schémas sont possibles pour la cession d'usufruit, nécessitant au préalable des apports significatifs des associés personnes physiques :

- soit les associés cèdent pour une durée temporaire l'usufruit de leurs parts sociales à la société commerciale qui loue les locaux, et, pendant toute la durée de l'usufruit temporaire, ils ne subissent pas la fiscalité applicable aux revenus fonciers. Toutefois, la cession du DTU (droit temporaire d'usufruit des parts sociales) est fiscalisée en revenus fonciers ce qui implique un coût fiscal d'entrée.

- soit la SCI cède l'usufruit temporaire de l'immeuble à la société commerciale qui loue les locaux, avec pour conséquence l'absence de perception de loyers pendant toute la durée de l'usufruit temporaire. Cette cession permet de dégager une trésorerie.

La fiscalité de l'immobilier ouvre un vaste champ des possibles : un conseil professionnel est nécessaire !

10 conseils pour bien transmettre son patrimoine immobilier

L'organisation de la transmission d'actifs immobiliers demande de réaliser une série d'arbitrages dans le cadre d'une réflexion patrimoniale globale dont les conséquences seront importantes pour le donateur et ses héritiers. Voici 10 points clés pour une réflexion à poursuivre avec son expert-comptable.



1 - ETUDIER L'OPPORTUNITÉ DE LA TRANSMISSION DES BIENS IMMOBILIERS

Chaque transmission est particulière et dépend de nombreux facteurs comme la structuration globale du patrimoine, l'âge, la psychologie des donataires. Plusieurs questions se posent au préalable : existe-t-il un intérêt patrimonial à conserver ce patrimoine immobilier (notamment des points de vue gestion, contraintes législatives, fiscales et rentabilité) ? Les héritiers souhaitent-ils hériter de biens immobiliers ? Est-ce le bon moment ?

2 - ANTICIPER POUR ÉVITER L'INDIVISION

Si rien n'est anticipé et s'il y a plusieurs héritiers, alors il y aura indivision : un régime juridique peu avantageux, source de blocages et de conflits. La création d'une société civile (SC) permet d'utiliser la liberté statutaire pour rester maître de la transmission et l'organiser selon ses vœux et intérêts. Elle désamorce également de nombreuses sources de conflits du vivant des donateurs.

3 - L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : TRANSMISSION GRÂCE AU RÉGIME DUTREIL ET IMPACT IFI

Grâce à l'anticipation et une structuration patrimoniale adéquate, il est possible de transmettre l'immobilier d'entreprise dans le cadre du régime du Dutreil et bénéficier ainsi de l'exonération de 75 % même si aucun héritier ne reprend l'entreprise à terme.

La transformation de l'immobilier d'entreprise lors de l'arrêt de l'activité professionnelle en bien personnel peut avoir des conséquences fiscales importantes. Il rentre dans l'assiette de l'IFI et fait naître une nouvelle taxation sur le patrimoine un peu plus confiscatoire.

4 - LA RÉSIDENCE PRINCIPALE : À TRANSMETTRE EN DERNIER !

Qui dit transmission dit toujours dépossession, il faut bien y réfléchir ! Une transmission en nue-propriété peut sembler adaptée à la résidence principale puisque le donateur en conserve l'usufruit... mais il faut en mesurer les conséquences notamment face aux "imprévus de la vie" : le donateur devra demander l'accord de tous les enfants pour vendre et le prix sera réparti entre les propriétaires et les usufruitiers.

Pour sa résidence principale, mieux vaut donc transmettre le plus tard possible et en dernier.

5 - DÉTENIR DES BIENS IMMOBILIERS EN SOCIÉTÉ POUR AVOIR PLUSIEURS AVANTAGES POUR TRANSMETTRE

Détenir son patrimoine dans une SC permet d'avoir plusieurs avantages pour transmettre, notamment de tenir compte de l'endettement de la société (emprunts ou compte courant d'associé) dans la valorisation et ainsi de réduire le montant des biens donnés. Couplée à un démembrement, la réduction de la valeur sera plus importante.

Par ailleurs, une rédaction sur mesure des statuts permet de conserver les pouvoirs de gestion et de décision sur les biens immobiliers malgré une transmission de la nue-propiété des parts. Les droits financiers peuvent être aménagés : soit partagés entre donateur et donataire, soit conservés par le donateur.

La liberté statutaire de la SC permet de créer des parts de préférence afin de répondre à des objectifs patrimoniaux (protection du concubin ou dans une famille recomposée, enfant handicapé...).

La société permet également de procéder à une donation-partage grâce aux parts (s'il y a moins de biens que de donataires) ou de donner en plusieurs fois si la valeur des biens est importante.

6 - DÉTENTION GRÂCE À LA SARL DE FAMILLE : ATTENTION AUX IMPACTS DE LA LOI DE FINANCES

Pour les biens meublés donnés en location et afin de bénéficier des avantages de la détention en société en vue de la transmission (5), la SARL de famille est un très bon outil. La loi de finances 2025 a apporté des modifications importantes qui obligent à une mise à jour de nos stratégies : malgré la prise en compte des amortissements dans le calcul des plus-values, les abattements pour durée de détention restent applicables. La SARL doit devenir un véhicule d'investissement et de détention sur le long terme qui permet une transmission des parts sans toucher la durée de détention sur l'immobilier.

7 - LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE : VIVRE À L'IS ET VENDRE À L'IR

La fiscalité sur la vente de l'usufruit temporaire étant confiscatoire, il reste possible de vendre la nue-propiété. Dans ce cas, une société à l'IS crée une SCI à l'IR qui détiendra les immeubles.

Puis la société à l'IS cède la nue-propiété des parts de la SCI à des personnes physiques. Ce montage, lorsqu'il s'inscrit dans une démarche patrimoniale, permet d'avoir une valeur de cession faible dans les premiers mois d'existence de la SCI. Grâce à un aménagement statutaire, les revenus locatifs reviendront à l'usufruitier donc fiscalisés à l'IS et les résultats exceptionnels aux nus-propiétaires. Ainsi les plus-values seront fiscalisées à l'IR.

8 - LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SIMPLE (SCS) : INTÉRESSANTE ET MÉCONNUE !

La SCS peut associer des commanditaires qui, après aménagement des statuts, perçoivent le résultat fiscal, imposé à l'IS, et les commandités qui perçoivent le prix de vente fiscalisé à l'IR. Il s'agit d'une autre façon de vivre à l'IS et de vendre à l'IR.

Dans une structuration globale et à long terme de son patrimoine, la SCS organise un équilibre entre le besoin éventuel de revenu face aux événements de la vie et la constitution d'un patrimoine.

9 - LA DONATION : ANTICIPER SA TRANSMISSION

La donation permet de transmettre une partie de son patrimoine en optimisant la fiscalité. L'abattement qui réduit ou anéantit l'assiette de calcul de la fiscalité se renouvelle tous les 15 ans. Anticiper la transmission par une donation permet de bénéficier deux ou trois fois de cet abattement. De plus, pour transmettre plus de patrimoine, la donation peut porter uniquement sur la nue-propiété d'un bien.

10 - LA GESTION DE LA VULNÉRABILITÉ ET TRANSMISSION À DES MINEURS OU DE BIENS COMPLEXES

Pour des biens complexes dont la gestion demande de l'expérience ou du savoir-faire (patrimoine important en nombre d'immeubles et de locataires), un mandat à effet posthume peut être conclu. Au décès du mandant, un mandataire prend le relais dans la gestion et l'administration des biens. Si la transmission se fait au bénéfice d'un enfant, dans une famille recomposée, un tiers administrateur peut être nommé pour gérer les biens transmis en lieu et place de l'autre parent exerçant l'administration légale.

Focus sur le démembrement de propriété - succession

Le démembrement de propriété est utile à la fois dans le cadre d'une optimisation de l'assiette de calcul de l'IFI et dans le cadre de la préparation d'une succession. L'avantage premier pour les donataires (dans la plupart des cas, les

descendants) est de ne payer aucun droit de succession lors du décès du donateur, et la récupération de la pleine propriété (usufruit + nue-propriété).

Avantage	Description	Impact sur l'IFI
Réduction de la base taxable	La nue-propriété, lors d'une donation ou d'une succession, est, en règle générale*, moins valorisée que la pleine propriété, ce qui réduit la base taxable de l'IFI.	Diminution de la valeur prise en compte pour le calcul de l'IFI.
Transmission progressive du patrimoine	La donation de la nue-propriété avec réserve d'usufruit permet de transmettre progressivement le bien tout en continuant à en profiter (occupation ou location).	Réduction de l'IFI grâce à la valeur réduite de la nue-propriété, qui ne représente qu'une partie de la pleine propriété.
Exonération des droits de succession à la fin de l'usufruit	Au décès de l'usufruitier, la nue-propriété récupère automatiquement la pleine propriété sans droits de succession à payer.	Réduction de l'assiette de calcul de l'IFI du vivant et récupération du bien sans droit de succession à payer par les héritiers au décès.
Optimisation des abattements fiscaux	Les abattements fiscaux (100 000 € par parent et par enfant tous les 15 ans) sont maximisés grâce à la donation de la nue-propriété, dont la valeur est inférieure à la pleine propriété.	Optimisation des donations et réduction du montant de l'IFI par les abattements.

*Il existe des cas particuliers, par exemple l'usufruit légal du conjoint survivant ou certaines donations, qui affectent cette répartition et la prise en compte dans le calcul de l'IFI.

Sources : Chambre des notaires de la Gironde, Boursorama, Fondation de France, presse généraliste et spécialisée

Dans certains cas, le démembrement de propriété conduit au partage, entre le donateur et le donataire, du calcul de la valeur du bien dans l'assiette de l'IFI :

- lorsque l'usufruit est attribué au conjoint survivant ou dans certains cas familiaux (absence de descendants, présence d'enfants d'un premier lit) ;

- lorsque la nue-propriété est vendue à un tiers autre qu'un héritier présomptif, donataire ou personne interposée ;

- lorsque la nue-propriété est donnée à une administration publique ou à une association reconnue d'intérêt général.

Démembrement de propriété		
Age du donateur	Valeur usufruit	Valeur nue-propriété (donataire)
moins de 21 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 %
à partir de 91 ans	10 %	90 %

Source : Fondation de France

Le démembrement temporaire de propriété

Un dispositif particulier au démembrement de propriété permet également de se défaire temporairement de l'usufruit afin d'exclure le bien de

l'assiette de calcul de son patrimoine. Des conditions particulières et précises doivent cependant préexister pour justifier son recours.

La donation temporaire d'usufruit

Transmission pour une durée limitée de l'usufruit d'un bien

Avantages :

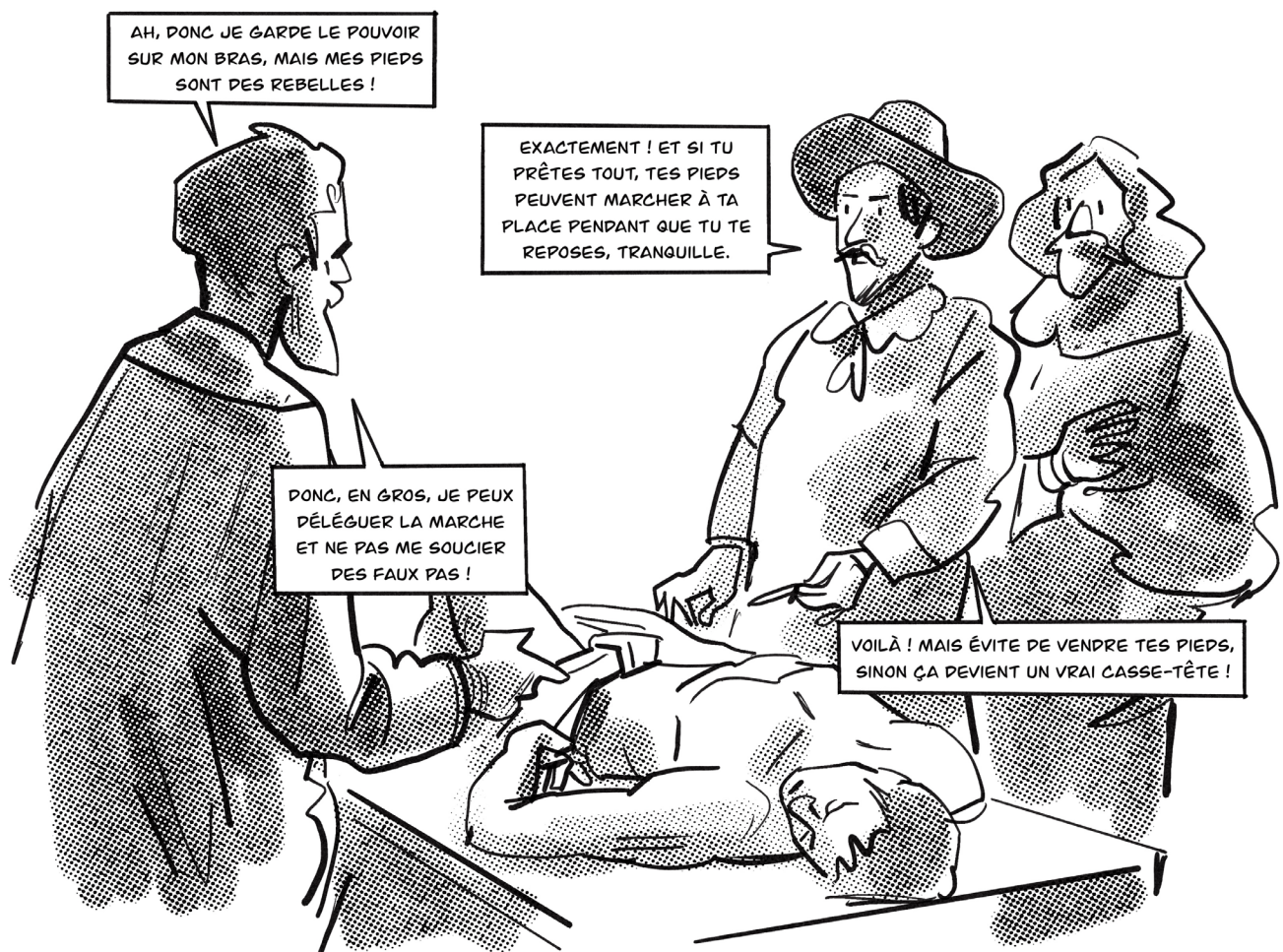
- Cession de l'usufruit du bien uniquement pour la durée du transfert ;
- Exclusion du bien du patrimoine pendant la donation ;
- Droits de mutation limités, calculés sur 23 % de la valeur totale, avec un abattement renouvelable tous les 10 ans.

Point d'attention :

- Ne s'applique qu'en cas de difficulté réelle d'un enfant à se loger. Si l'objectif est de se soustraire au paiement de l'IFI, l'administration fiscale peut déclencher un redressement

La donation temporaire d'usufruit à une personne morale (par exemple : une association reconnue d'intérêt général) est possible sous certaines conditions.

Sources : Chambre des notaires de la Gironde, Boursorama, Fondation de France, presse généraliste et spécialisée



Faut-il acquérir son bien immobilier professionnel ?

L'acquisition de ses actifs professionnels est une décision de long-terme nécessitant une réflexion sur son opportunité, son calendrier et ses modalités.



QUELLES SONT LES PRINCIPALES MODALITÉS D'ACQUISITION ?

Nous parlons ici des acquisitions réalisées par les propriétaires occupants, soit environ 80 % des cas.

L'outil le plus courant est l'endettement sur 15 ans par le biais d'une SCI ou, de plus en plus, d'une SAS qui offre plus de flexibilité et une responsabilité qui est limitée à l'investissement initial.

Le crédit-bail immobilier (CBI) permet de financer l'acquisition d'un bien sans l'inscrire en dette au bilan. L'entreprise augmente alors sa capacité d'endettement, mais partage la propriété avec la banque. En cas de défaillance, la banque récupère le bien sans que l'entreprise puisse vendre pour générer des liquidités.

Enfin, la Banque des Territoires accompagne les acquisitions d'actifs avec des financements avantageux favorisant la réussite des projets. Les négociations sont facilitées et son implication apporte une garantie aux autres investisseurs.

QU'EN EST-IL DU CRÉDIT LOMBARD ?

Peu utilisé car peu proposé, le crédit Lombard permet à une entreprise d'optimiser sa trésorerie en déposant des liquidités en garantie pour obtenir un financement. Cela réduit les garanties nécessaires pour l'investissement tout en maintenant les fonds disponibles et générant des intérêts, offrant ainsi plus de flexibilité financière.

COMMENT DÉTERMINER LA MEILLEURE STRATÉGIE ?

En plus de ses conseils habituels, l'entreprise peut consulter l'agence régionale de développement qui soutient l'implantation et l'investissement sur un territoire par des subventions, des conseils stratégiques ou des formations.

Acheter un bien immobilier offre plusieurs avantages, tels qu'une stratégie patrimoniale, le contrôle total du site et la stabilité des coûts grâce à des paiements fixes (crédit). Cependant, l'investissement initial est élevé et peut réduire la flexibilité de l'entreprise si ses besoins évoluent rapidement.

Louer offre de la souplesse pour s'adapter aux changements sans immobiliser de fonds importants, préserve la trésorerie et permet de se situer dans des zones stratégiques ou prestigieuses. Avant de se lancer, plusieurs critères doivent être évalués :

- l'impact fiscal : les amortissements et déductions fiscales (taxe foncière, intérêt d'emprunt...) ; le traitement des plus-values.
- l'impact sur la trésorerie et le bilan : un achat direct mobilise des fonds propres et alourdit le bilan ; un financement par CBI préserve la capacité d'endettement ; une SCI permet d'isoler l'actif sans affecter la trésorerie opérationnelle.
- la stratégie patrimoniale et transmission : une SCI facilite la transmission du patrimoine à moindre coût ; un achat direct par l'entreprise complexifie la transmission ; une SAS permet d'ouvrir le capital à des investisseurs.
- la flexibilité et l'évolutivité : acheter engage sur le long terme ; louer ou utiliser un CBI offre plus de souplesse en cas de croissance rapide ou de changement de stratégie.

Synthèse : Acheter ou louer ?

Critère	Achat	Location
Mobilisation de fonds	Élevée	Faible
Fiscalité	Avantages (amortissement)	Loyers déductibles
Flexibilité	Faible	Forte
Transmission	Favorisée (SCI)	Non concernée
Capacité d'endettement	Réduite	Conservée

Exonération des biens professionnels de l'IFI : mode d'emploi

L'exonération des biens immobiliers professionnels de l'IFI repose sur une distinction entre une gestion patrimoniale passive et l'utilisation active des biens immobiliers dans le cadre d'une entreprise.



Hubert Philippe
Crowe Fiduroc

Une distinction...

Un bien immobilier est considéré comme professionnel lorsqu'il est indispensable à l'exercice d'une activité économique commerciale, artisanale, industrielle, agricole ou libérale. Pour être exonéré, le propriétaire (ou un membre de son foyer fiscal) doit démontrer son implication effective et continue dans la gestion de l'activité concernée. La simple détention d'un bien en location ne suffit pas, sauf si cette location est exercée sous un régime de loueur en meublé professionnel (LMP), sous réserve de conditions strictes sur les revenus générés et l'implication du propriétaire.

L'exonération couvre les biens d'exploitation directement détenus par une entreprise individuelle et ceux possédés via une société afin de ne pas pénaliser les entrepreneurs et les professions libérales. En revanche, les biens appartenant à une société patrimoniale non exploitante, même indirectement liés à une activité économique, restent soumis à l'IFI.

Si l'immobilier est détenu via une société, il faut déclarer une quote-part de la valeur de capital détenu (actif net revalorisé) censée refléter l'immobilier imposable dans la société et calculé après déduction des dettes de la société. Attention, l'article 973 IV du CGI interdit la déduction de dettes souscrites pour financer un actif non-imposable. La base IFI se calcule ensuite en appliquant un coefficient (valeur des droits immobiliers imposables/valeur de l'ensemble des actifs). Des mécanismes de plafonnement de l'IFI existent mais il faut distinguer chaque dette et son objet dans le bilan comptable de la société.

encadrée !

L'administration fiscale contrôle rigoureusement ces exonérations : il ne s'agit pas simplement de posséder un actif, mais de participer activement à l'activité économique à laquelle il est affecté, d'en retirer une rémunération représentant une part substantielle de ses revenus professionnels. Cette distinction entre immobilier d'exploitation et immobilier patrimonial doit inciter les contribuables à structurer judicieusement la détention de leurs actifs. Certains entrepreneurs choisissent ainsi de détenir leurs locaux via des sociétés opérationnelles, afin de s'assurer de répondre aux critères d'exonération.

Certains actifs immobiliers professionnels ne sont exonérés que partiellement :

- les bois, les forêts et les parts de groupements forestiers ;
- l'argent déposé sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) ;
- les biens ruraux loués par bail à long terme ;
- les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants.

(source : ifi.fondationdefrance.org)

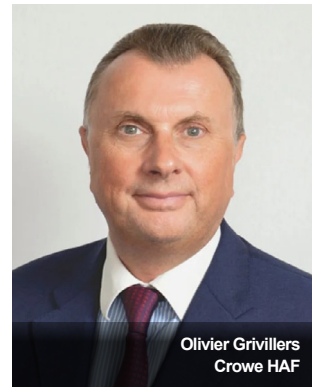
Par ailleurs, les dettes liées à l'acquisition, la conservation ou l'entretien des biens imposables sont déductibles ainsi que les impôts dus à raison des propriétés concernées.

Le cas des prêts familiaux

Les dettes contractées entre membres d'un foyer fiscal (redevable, conjoint, enfants mineurs) ne sont pas déductibles de l'assiette de l'IFI. Les prêts contractés auprès de la famille élargie (ascendants, descendants, fratrie), sont généralement non déductibles, sauf conditions normales de prêt (contrat écrit, modalités de remboursement précises, taux d'intérêt conforme au marché...).

Les méthodes de valorisation des actifs immobiliers de bureau

En déterminant sa valeur réelle, l'évaluation d'un bien immobilier professionnel est une aide essentielle aux décisions stratégiques. Obligatoire ou fortement recommandée, elle peut être réalisée selon trois méthodes.



MÉTHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode consiste à comparer le bien immobilier avec des actifs similaires récemment vendus dans la même zone géographique. Elle repose sur l'analyse de critères tels que :

- l'emplacement
- la surface et l'agencement des bureaux
- l'état du bâtiment et les équipements disponibles
- les transactions récentes sur des biens comparables

Cette méthode peut être appliquée sur la base de données des notaires, notamment le site internet DVF Etalab qui centralise l'ensemble des transactions dans un périmètre donné.

MÉTHODE PAR LE RENDEMENT

Aussi appelée «méthode capitalisation», elle repose sur le calcul du rendement potentiel du bien en fonction des loyers perçus. La formule principale est la suivante :

$$\text{Valeur} = \frac{\text{Revenu Net}}{\text{Taux de Capitalisation}}$$

Où :

- le revenu net correspond aux loyers perçus diminués des charges et frais d'entretien.
- le taux de capitalisation est déterminé en fonction des taux du marché et des caractéristiques du bien. Il se situe généralement entre 3 % et 8 %, selon l'emplacement et la qualité du bien.

Cette approche est particulièrement adaptée aux biens locatifs, mais elle est influencée par la volatilité des taux de rendement.

MÉTHODE DE L'ACTUALISATION DES FLUX DE TRÉSORERIE (DCF)

La méthode DCF (Discounted Cash Flow) est une approche financière avancée, très prisée des investisseurs institutionnels. Elle consiste à actualiser les flux de trésorerie futurs générés par le bien immobilier pour en déterminer la valeur présente nette (VAN). Les étapes incluent :

- l'estimation des revenus locatifs futurs en prenant en compte les plafonds de loyer, et en intégrant à un horizon donné, le cas échéant, le loyer de marché si le loyer du bail en cours peut être déplafonné.
- la prise en compte des charges et des coûts d'entretien
- le choix d'un taux d'actualisation approprié

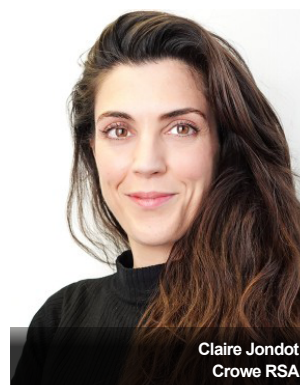
Cette méthode est considérée comme la plus précise, mais elle repose sur des hypothèses sujettes à variation.

L'évaluation est obligatoire dans de nombreux cas (succession ou donation, opérations sur les sociétés immobilières, liquidations judiciaires, fusion ou de scission d'entreprise, vente en viager, divorce, prêts garantis par des biens immobiliers...). Sans être obligatoire, elle est fortement recommandée pour l'investissement dans un bien immobilier professionnel, l'audit ou la vente d'une société immobilière, l'achat ou la vente d'un bien immobilier professionnel, le divorce ou la séparation entre associés ou encore l'aménagement ou la transformation du bien. La question de l'évaluation des biens immobiliers doit nécessairement être étudiée avec son expert-comptable pour prendre des décisions éclairées et éviter des erreurs qui pourraient coûter cher à long terme.

Olivier Grivillers est un des auteurs de l'ouvrage de référence *Ingénierie financière, fiscale et juridique* écrit sous la direction de Alain Pietrancosta et Philippe Raimbourg. Sa 4ème édition parue en octobre 2024 chez Dalloz, aborde entre autres, les questions de l'évaluation immobilière.

Patrimoine, transmission, fiscalité : les atouts méconnus de l'OBO immobilier

Un OBO immobilier (Owner Buy-Out) est une opération par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier revend ce bien à une société qu'il contrôle (généralement une holding personnelle). Souvent financé par de la dette, l'OBO constitue un outil de stratégie patrimoniale et/ou entrepreneuriale.



Claire Jondot
Crowe RSA



Aymeric Stiévenart
Crowe RSA

UN OUTIL DE STRATÉGIE PATRIMONIALE ET FISCALE

Avec un OBO, le propriétaire perçoit le prix de cession des actifs immobiliers tout en conservant leur gestion. Les fonds récupérés peuvent ainsi être réinvestis pour diversifier le patrimoine ou financer de nouveaux projets.

Ce mécanisme facilite par ailleurs la transmission progressive du patrimoine immobilier à ses héritiers. En logeant l'immobilier dans une société, il devient en effet plus simple de transmettre progressivement les parts de cette dernière à ses héritiers, au travers de donations bénéficiant d'abattement fiscaux renouvelables tous les 15 ans.

Côté fiscal, en transférant le bien à une société, la valeur du bien immobilier peut être partiellement soustraite de l'IFI. Les intérêts d'emprunt de la dette contractée par la société acheteuse sont déductibles fiscalement des revenus locatifs (lorsque la société est soumise à l'IS).

La holding devenant ainsi un outil de gestion active du patrimoine, permettant d'arbitrer les revenus (dividendes, rémunération etc.) et l'imposition aux impôts sur les bénéfices (IR ou IS).

La vigilance est néanmoins de mise sur ces opérations pour lesquelles l'administration fiscale reste particulièrement attentive notamment lorsqu'elles ne présentent qu'un intérêt fiscal ou lorsque le propriétaire se réserve la jouissance du bien immobilier (plutôt que de le donner en location). Il est dès lors impératif de définir clairement les objectifs du projet en concertation avec un expert.

UN LEVIER STRATÉGIQUE POUR LES CHEFS D'ENTREPRISE

L'OBO permet aux dirigeants de dissocier l'immobilier de l'exploitation économique de leur entreprise. C'est un outil intéressant pour servir les objectifs de croissance, de financement ou de transmission de l'entreprise, sans entraîner d'instabilité : le dirigeant reste à la tête de l'activité et l'entreprise, dans ses locaux.

Le fait de loger l'immobilier dans une structure juridique à part permet au dirigeant de dissocier les risques (le risque immobilier d'un côté, le risque opérationnel de l'autre) tout en lui permettant d'obtenir des conditions de financement différentes selon celle des sociétés ayant un besoin de liquidités (la société immobilière ou la société opérationnelle).

De plus, en cas de cession de l'entreprise, la dissociation entre immobilier et activité opérationnelle permet d'attirer une plus large diversité de repreneurs, ces derniers ayant le choix de reprendre le tout, ou seulement l'activité économique.

En pareille hypothèse, cela permettra d'ailleurs au dirigeant ayant vendu son entreprise mais conservé l'immobilier, de donner ce dernier en location afin de s'assurer un revenu post activité professionnelle.

Si toutes les entreprises peuvent se lancer dans un OBO immobilier, il faudra néanmoins privilégier celles dont l'assise financière est suffisamment solide pour pouvoir honorer leur dette bancaire. On ne pourra, là encore, que conseiller les dirigeants à se rapprocher d'un expert.

Quelle fiscalité pour les biens immobiliers des non-résidents ?

Selon les derniers chiffres officiels de 2019, les non-résidents possèdent 1,5 % du parc immobilier français et la tendance augmente... tout comme la complexité de leur fiscalité.

Les biens acquis, soumis à la réglementation française, ont un impact fiscal différent selon s'il s'agit d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif.

Si le bien est acheté à titre personnel, sans mise en location, la fiscalité reste relativement simple : taxe foncière, taxe d'habitation sur les résidences secondaires (majorée jusqu'à 60 % dans certaines communes), IFI et, en cas de revente, taxation des plus-values immobilières avec un taux de 19 %, majoré de 17,2 % de prélèvements sociaux. Les plus-values bénéficient des mêmes abattements pour durée de détention que les résidents.

Pour une résidence secondaire, l'achat en direct ou via une SCI de droit français soumise à l'IR est recommandé, car cela permet la mise à disposition gratuite du bien aux associés. L'acquisition par des sociétés françaises à l'IS ou par certaines sociétés étrangères assimilées comme telles en France (notamment anglo-saxonnes, prudence !) implique de payer un loyer à la société : les

sociétés à l'IS ont vocation à faire des bénéfices et non à mettre gratuitement des biens à disposition.

En cas de location, les loyers perçus sont imposables en France, selon les mêmes modalités qu'un résident fiscal, avec toutefois un taux minimum de 20 % (30 % au-delà de 29 315 € de revenus en 2024), sauf si le contribuable prouve que l'imposition au barème progressif serait plus avantageuse sur l'ensemble de ses revenus... Ce qui est rare.

En outre, sont dues : la CFE pour les locations meublées (sauf recettes < 5 000 €), la taxe foncière, la taxe d'habitation pour les locations de courte durée, la taxe d'habitation et l'IFI dès lors que la valeur dépasse 1,3 M €.

En cas de décès et contrairement à l'idée reçue, la loi française ne prime pas toujours. Pour les ressortissants de l'UE, depuis 2015*, c'est la loi successorale du pays de résidence habituelle du défunt qui détermine les héritiers et les droits à payer. Pour les non-résidents hors UE, il faut étudier l'existence ou non d'une convention fiscale entre la France et le pays d'origine.

* Entrée en vigueur du règlement européen du 04/07/12



Le réseau Crowe optimise et sécurise les investissements immobiliers de ses clients internationaux.



Arame-Sophie Loum
Responsable fiscalité
Crowe Avvens