

■ ACHETER EN FRANCE

Etudier la fiscalité de l'Hexagone

Malgré les restrictions sanitaires, la France exerce toujours son attrait sur les Suisses, qui sont nombreux à rêver d'y acquérir un chalet, une maison de campagne ou un appartement au bord de la mer. D'ailleurs, la Covid-19 n'a pas su refréner les envies d'Hexagone des Helvètes, ainsi que le confirme Julien Bourdry, du groupe international de courtage BARNES: « En raison de la Covid, les biens situés dans des lieux de villégiature ont enregistré un rebond extraordinaire. À ce titre, les montagnes de France voisine, le bord de mer de la région landaise ou encore la Côte d'Azur (qui a vu ses ventes augmenter de 50% chez BARNES en 2020) sont particulièrement prisés, à des prix jamais vus jusqu'ici! ». Pour l'expert immobilier, il convient d'accompagner cette tendance de fond avec une réelle connaissance du terrain, pour trouver le meilleur bien au juste prix, mais également en maîtrisant les modalités juridiques et fiscales en vigueur entre la France et la Suisse. Pour l'acquéreur, les questions fiscales et successorales sont primordiales.

Penser aux impôts et à la succession

Lorsque l'on possède un bien à l'étranger, c'est l'imposition du pays hôte qui prime. Dans le cas où l'acheteur souhaite rentabiliser son investissement en le louant de manière saisonnière, il est imposable en France. Si le revenu généré par les loyers perçus est inférieur à 72 600 euros par an, il sera en principe taxé après un abattement de 50%. Si le propriétaire a encaissé 20 000 euros, il sera fiscalisé sur 10 000 euros. Le taux minimum de l'impôt s'élève à 20% - 30%, selon les montants, auxquels il faut ajouter les prélèvements sociaux (7,5% à 17,2% selon les cas). Les loyers perçus sont exonérés en Suisse, mais peuvent être pris en compte dans le taux de taxation des autres revenus (exemption avec progressivité).

Et si le bien n'est pas loué? Une valeur locative dont les modalités de détermination dépendent des cantons devra être déclarée en Suisse. Elle n'y est pas imposable, mais peut être prise en compte pour le taux de taxation des autres revenus. La France ne taxe pas de valeur locative lorsque le bien n'est pas loué.

Un bien situé en France est soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), une taxe qui s'applique avec un effet de seuil si la fortune immobilière nette est supérieure à 1,3 million d'euros, mais elle intervient dès 800 000 euros. Entre ces deux montants, le taux est de 0,5%. Au-delà de 1,3 million et jusqu'à 2,57 millions d'euros, le taux est de 0,7%. Progressif, il atteint au maximum 1,5% pour des

biens valant plus de 10 millions. Du côté suisse, il y a une exonération, mais l'actif peut être pris en compte pour le taux de taxation des autres biens.

Une dette n'est pas toujours opportune sous l'angle de la fortune

Au niveau de la fortune, ce sont les vases communicants entre les deux pays. Si l'acheteur paie comptant, il sera taxé en France à l'IFI s'il dépasse le seuil de taxation, mais connaîtra une baisse en Suisse, puisqu'il aura utilisé des capitaux suisses. Si l'acquéreur s'endette envers une banque, la dette est déduite intégralement de la valeur du bien en France. La différence détermine si l'immeuble est concerné par l'IFI ou pas. À Genève, la dette est ventilée entre les deux pays et une partie de la dette est déductible de l'actif taxable.

Pour Aubin Robert, d'Avacore Family Office: « L'absence de planification en amont de l'acquisition peut vite se révéler coûteuse fiscalement. La question qu'il faut se poser est la suivante: faut-il souscrire une dette bancaire pour faire baisser l'IFI et les droits de succession? Oui, mais attention aux modalités très strictes de déductibilité! La dette doit impérativement être en place au moment de l'acquisition du bien ou du paiement des travaux. Une bonne solution est une solution globale, c'est-à-dire celle qui analyse les conséquences des deux côtés de la frontière. Par exemple, vouloir échapper à l'IFI en France n'a pas de sens si cela génère une imposition sur la fortune côté Suisse supérieure à celle encourue en France! Il n'y a pas de solution universelle, mais une bonne solution pour chaque situation particulière».

D'où l'importance de la succession. Il n'existe plus de convention fiscale sur ce point entre la Suisse et la France depuis 2015. La France et le canton de domicile appliqueront donc leurs règles sans limitation. Concrètement, l'immeuble est taxable en France et exonéré en Suisse. Il faut faire très attention, puisque chez nos voisins, le taux pour une succession en ligne directe peut monter jusqu'à 45% selon la valeur du bien! Il faut néanmoins relativiser ce taux de taxation. Pour un couple avec plusieurs enfants, il sera sensiblement plus bas dans la plupart des cas. Il peut aussi être fortement réduit par une donation de la nue-propriété du bien aux enfants.

Pour ne pas avoir de mauvaises surprises, il faut faire appel à un spécialiste pour la recherche de sa maison de rêve, mais aussi pour la partie fiscale. Un aspect souvent négligé par l'acquéreur. ■

François Berset