



Loi de Finance 2022 et l'Investissement Immobilier en France



EQUANCE

GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE



Olivier GRENON ANDRIEU
Président du Groupe Equance

Qui sommes-nous ?

EQUANCE propose des prestations pour le compte de résidents et non-résidents français. La société s'appuie sur un réseau de Consultants en Gestion de Patrimoine réparti dans plus de 50 pays.





Fabrice Le DANTEC-GAUSSEN
Consultant Equance Kenya & Ile Maurice

Votre interlocuteur

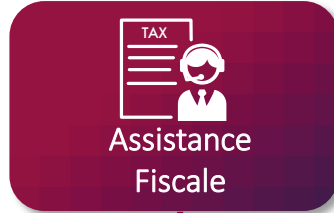


+230 58 22 68 42 (Maurice)
+254 700 36 20 40 (Nairobi)



fgausсен@equance.com

Acteur majeur en Gestion Privée auprès des expatriés Français



Expertise & compétences :
Valoriser votre patrimoine, optimiser votre fiscalité, prendre soins de vos proches, audits, préparer votre retraite, votre succession...
Préparer des revenus complémentaires ou capitaliser...
Audits, et conseils... De nombreux outils pour vos investissements.



Loi de Finance 2022



Loi de Finances 2022

- ▶ Revalorisation du barème fiscal de 1,4% :
Pour les non-résidents, le seuil de **30%** commence à **26 070 €**

Rappel de la fiscalité des Non-Résidents de France :

- ▶ Taxation du Revenu Net de source française
au taux moyen minimum de 20% jusqu'à un revenu de 26 070 €
- ▶ Puis 30% pour le revenu supérieur
- ▶ **Exception**
Taux moyen sur les Revenus Mondiaux si inférieur à 20%




Loi de Finances 2022

Rappel de la Fiscalité des Français Non-Résidents

- ▶ Seuls les revenus de source française sont taxés en France.
- ▶ Exception pour les Gains d'Acquisition de Plan d'Actions de source française, **si qualifié de salaire** par la loi française pour une prestation exécutée en France :

Application du 182 A du CGI, Taxation par tranche



A thin, dark purple outline map of France, including its overseas territories, is positioned in the background. The map is centered behind the text.

L'investissement immobilier en France

Les contextes à prendre en compte :

Structurel :

- ▶ Des prix en hausses constantes ces dernières décennies
- ▶ Un marché en tension avec une offre inférieure à la demande
- ▶ Un déficit de permis de construire et un besoin structurel de 500 000 logements neufs par an

Le financement :

- ▶ Taux, durée, apports, garanties...

Réglementaire :

- ▶ La Propriété, le rôle du notaire, la juridiction
- ▶ La loi ALUR
- ▶ La loi Climat

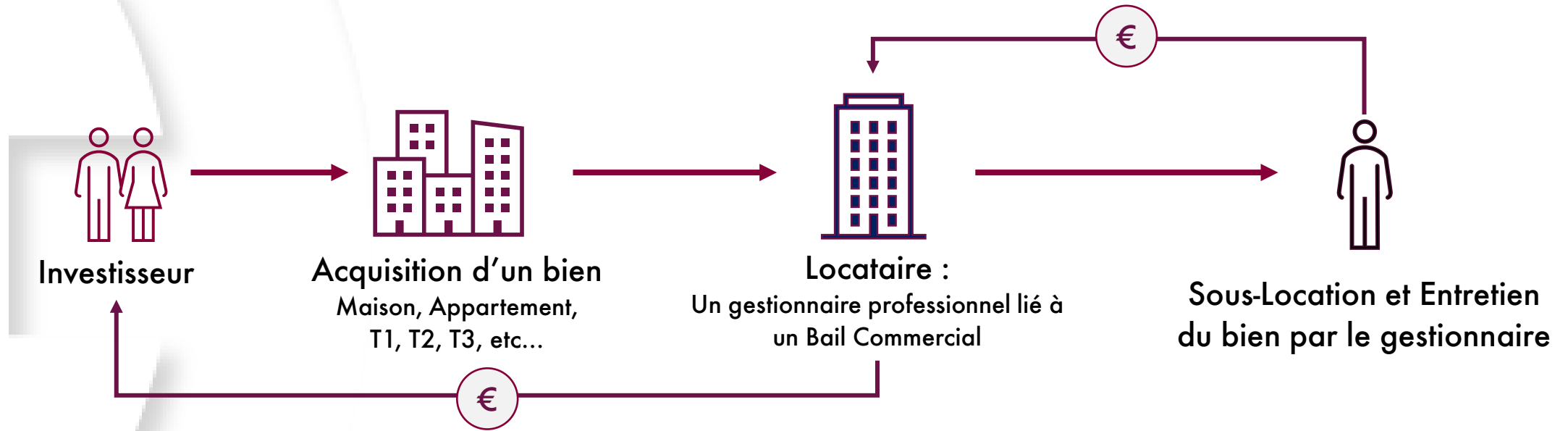


L'immobilier Résidentiel

- ▶ Location Nue
- ▶ Location Meublée
- ▶ Résidences gérées
- ▶ La Nue-Propriété
- ▶ La Réhabilitation



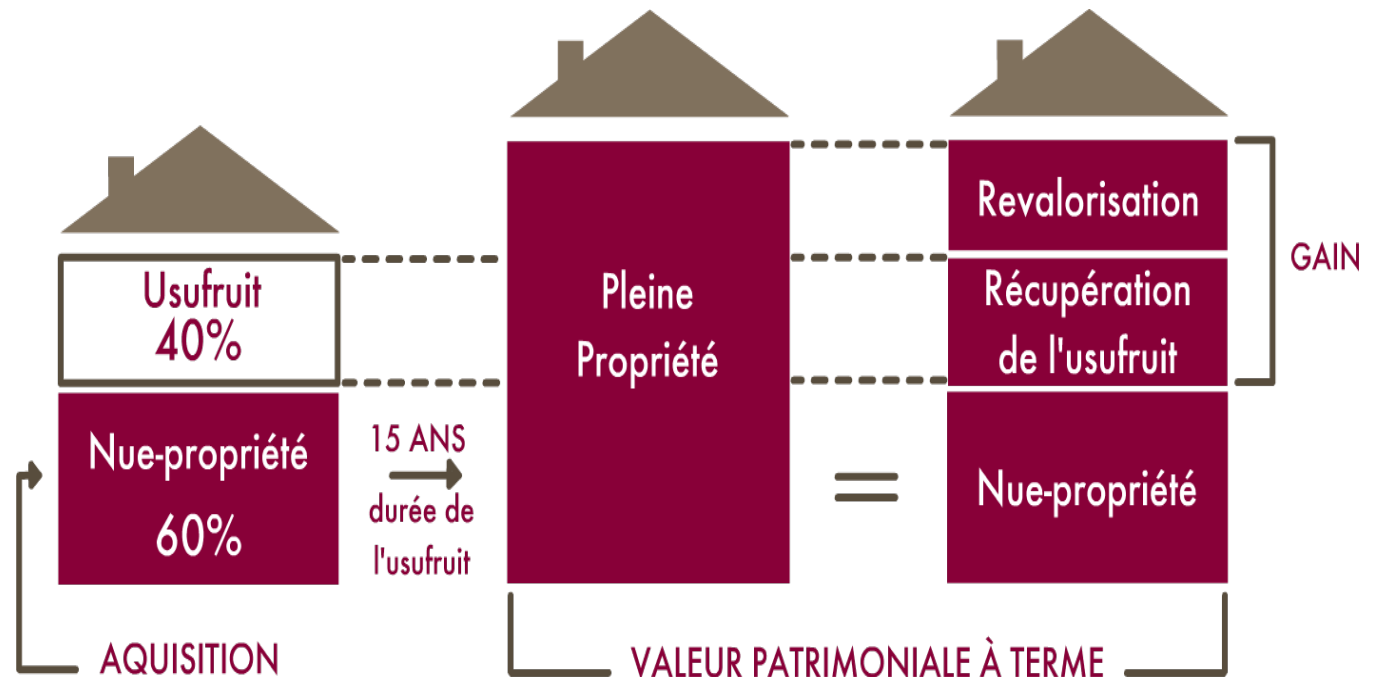
Le principe de fonctionnement de location meublée



La Nue-Propriété:

Achat d'un bien immobilier à un prix décoté

- ▶ **Décote** à l'achat entre 30% et 50%
- ▶ **Aucun d'impôts** ni charges
- ▶ **Aucune gestion** ni aléas
- ▶ **Maximisation de plus-value** : dû à l'effet de levier du démembrement



L'immobilier Résidentiel – Récap Fiscal

Comparaison des différents types d'imposition :

Taxation des revenus	Location Nue	Location Meublée	Nue-Propriété	Réhabilitation
Catégorie de revenus	Revenus Fonciers	BIC	Revenus Fonciers / BIC	Revenus Fonciers
Déductibilité des frais & charges liées à l'exploitation et au financement du bien	Oui	Oui	Oui	Oui
Déductibilité des Amortissements	Non	Oui	Non	Non
Taux Impôt sur le Revenu	20% jusqu'à 26 070€ et 30% au delà	20% jusqu'à 26 070€ et 30% au-delà	0% jusqu'à récupération de l'usufruit	20% jusqu'à 26 070€ et 30% au-delà
Taux Prélèvement Sociaux	17,2%	17,2%	0% jusqu'à récupération de l'usufruit	17,2%

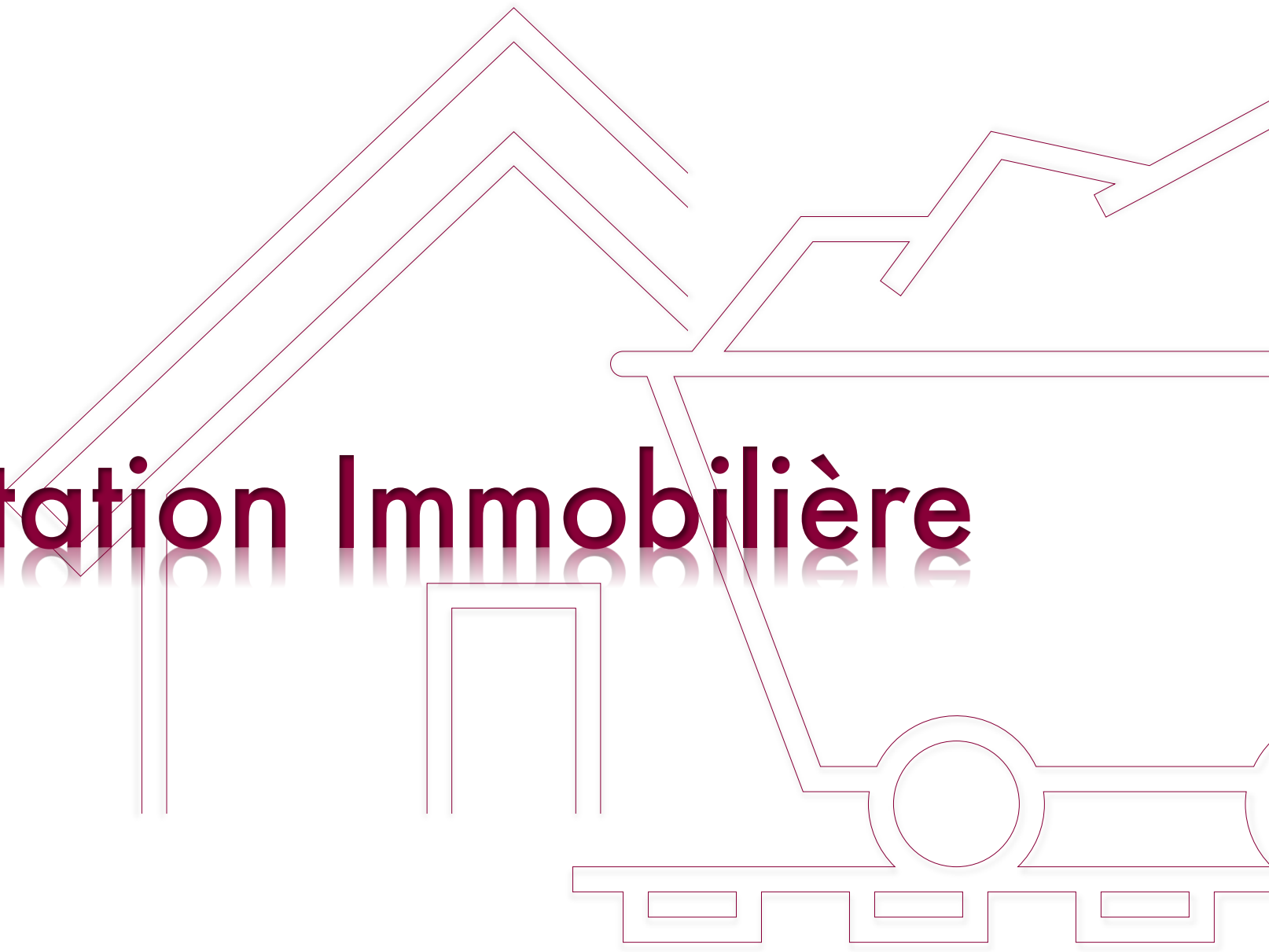
L'immobilier Résidentiel – Récap Fiscal

Comparaison des différents types d'imposition relatif au traitement des plus-values :

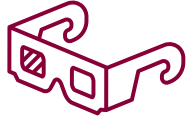
Taxation des Plus-Values	Location Nue	Location Meublée	Nue-Propriété	Réhabilitation
Catégorie de revenus	Revenus Fonciers	BIC	Revenus Fonciers	Revenus Fonciers
Base assiette de la Plus-Value	Prix d'acquisition	Prix d'acquisition	Prix d'acquisition Ou Valeur de la pleine propriété lors de l'investissement	Prix d'acquisition hors travaux
Forfaits Notaire & Travaux	Oui	Oui	Oui	Oui
Abattement pour durée de détention	Oui	Oui	Oui	Oui
Taux d'imposition	19% & 2% à 6% si PV sup. à 50k€	19% & 2% à 6% si PV sup. à 50k€ - Régime de PV des Professionnels si LMP	19% & 2% à 6% si PV sup. à 50k€	19% & 2% à 6% si PV sup. à 50k€
Taux Prélèvement Sociaux	17,2%	17,2%	0% jusqu'à récupération de l'usufruit	17,2%



L'Exploitation Immobilière

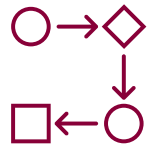


L'Exploitation Immobilière – Brut à Net



L'illusion du Brut :

- Revenus issus d'un actif avant imputation de toutes charges – Equivalent du Chiffre d'Affaires



La réalité du Net :

- Revenus issus d'un actif après imputation de toutes charges (*avant impôts sur le revenu*) – Equivalent du Résultat Courant Avant Impôt (*RCAI*)



La différence (*non exhaustif*) :

- Frais d'agence/ de gestion
- Charges de copropriété non récupérables
- Frais d'assurance
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (*TFPB*)
- Divers travaux d'entretien
- Intérêts d'emprunt
- Contribution Economique Territoriale – CET

L'exploitation immobilière – Les Taxes

Impôt sur le revenu

- 20% jusqu'à 26 070€ de revenus
- 30% au-delà de 26 070€ de revenus

Prélèvements sociaux

- 17,2%

Taxe foncière sur les propriétés bâties

- Élément déclencheur : propriétaire au 1^{er} janvier
- Relatif à la valeur locative du bien

La Contribution Economique Territoriale - CET

La CFE :

- Cotisation Foncière des Entreprises
- Pour toutes locations professionnelles
- Propre à chaque commune et en lien avec la valeur locative du bien

CVAE :

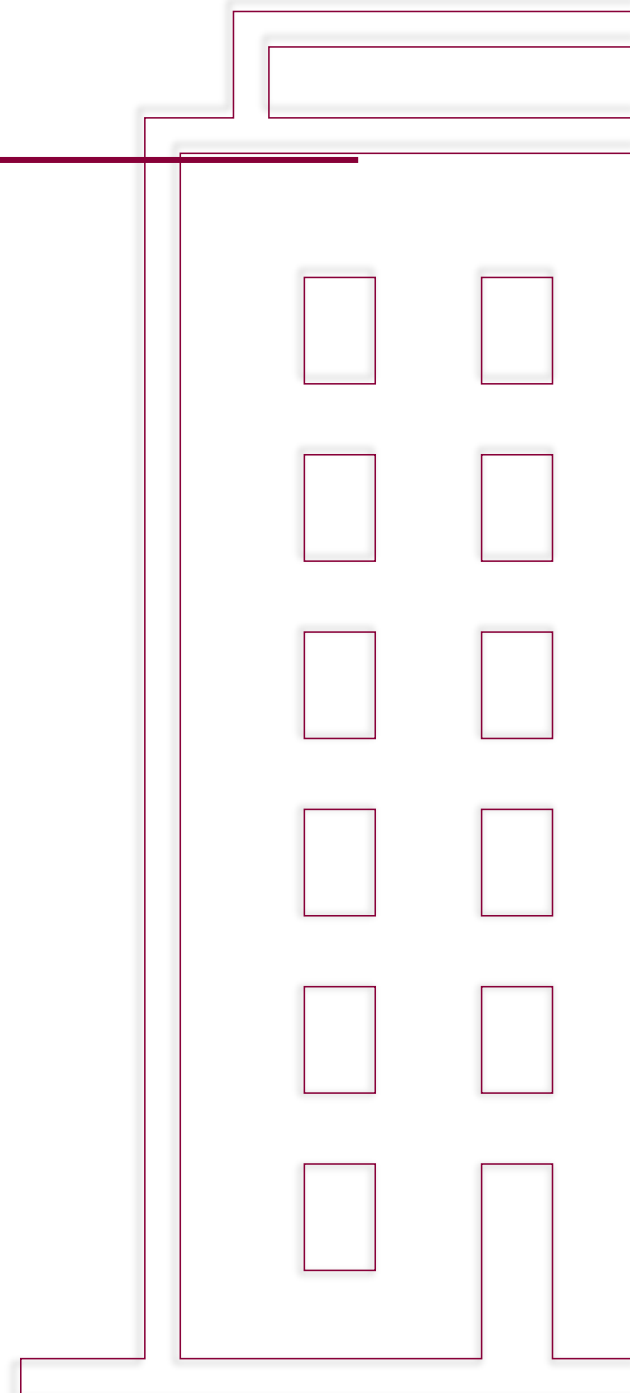
- Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises
- Réalisation d'un chiffre d'affaires hors taxes supérieur à 153 500€



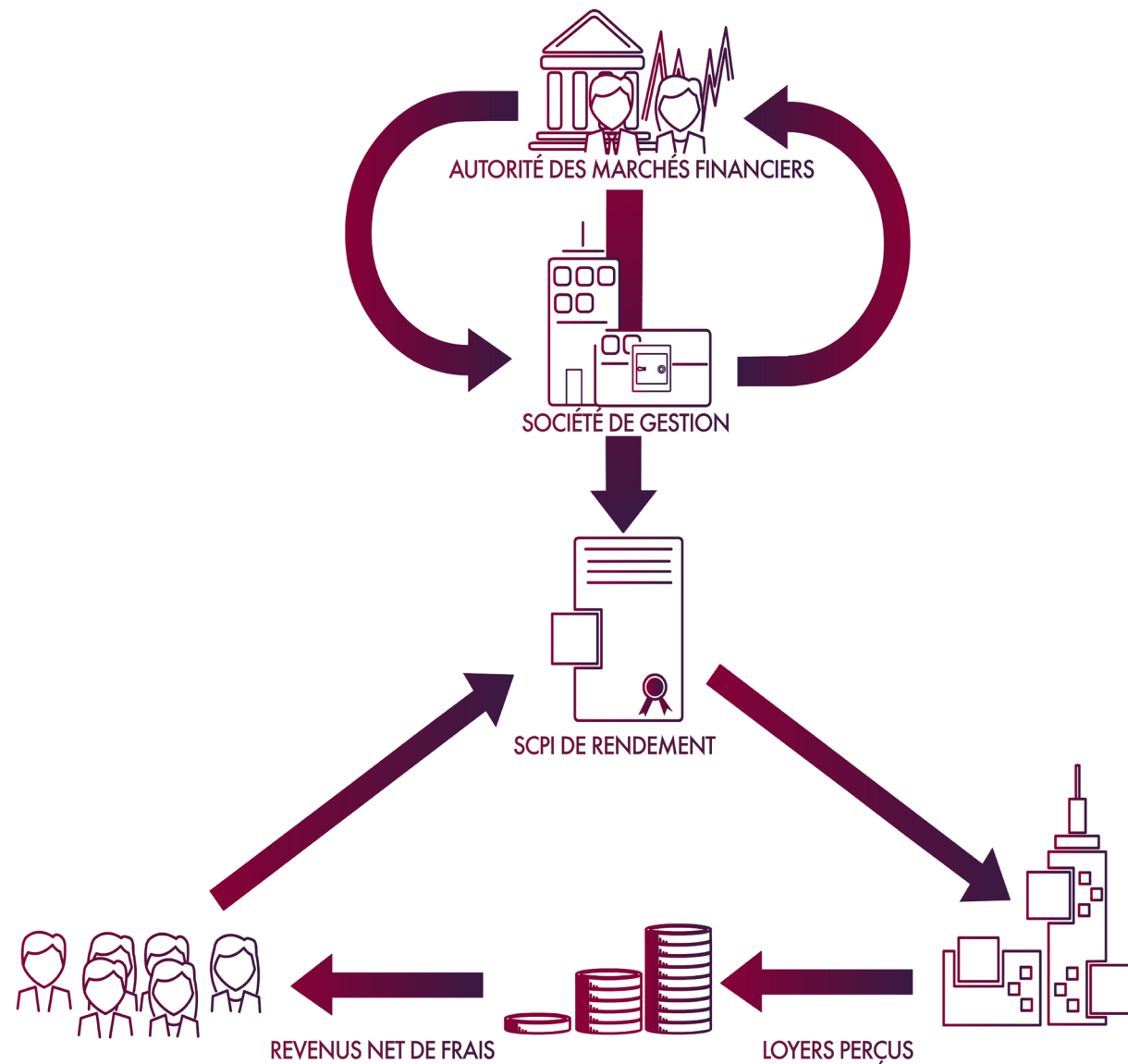


L'Immobilier Indirect

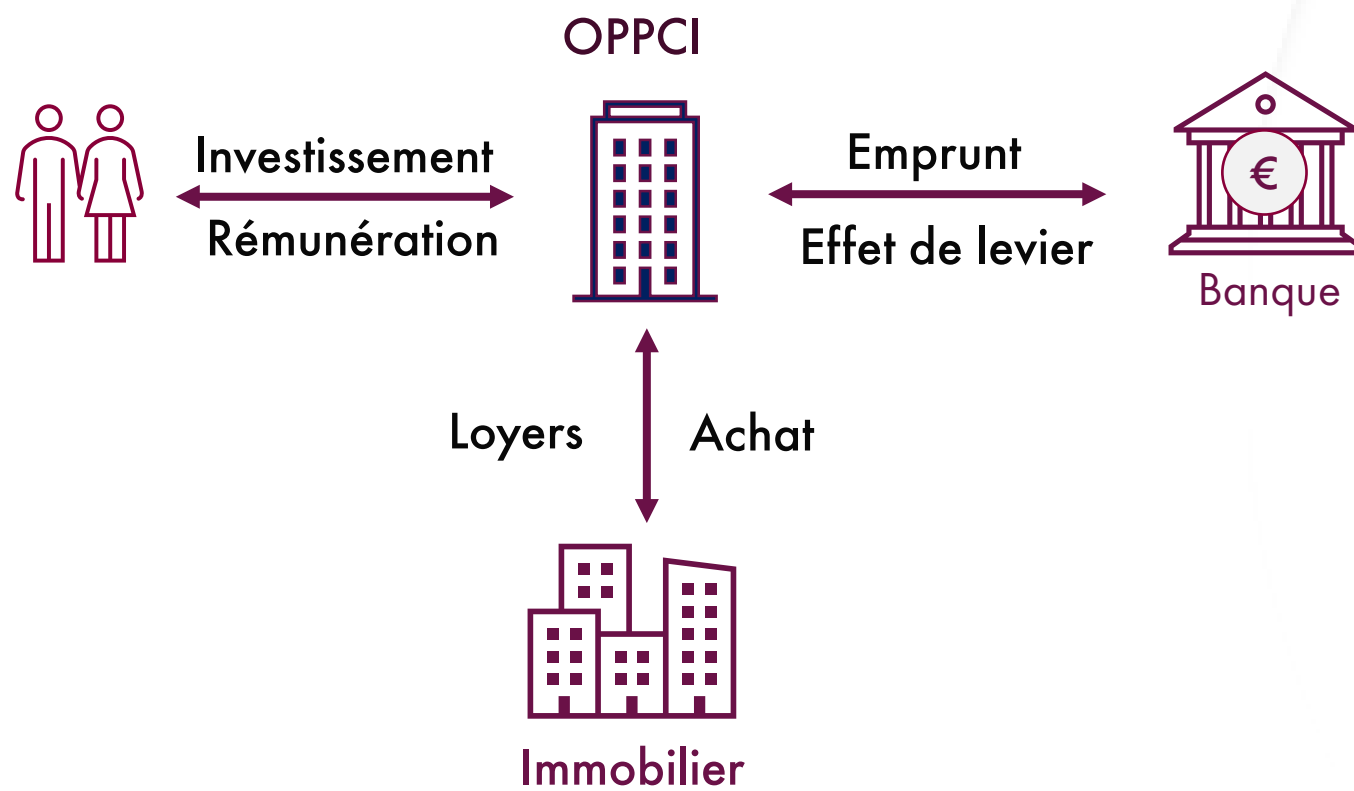
1. Les SCPI
2. Le Non-Coté



Le principe de fonctionnement des SCPI



Non-coté : l'exemple de l'OPPCI





Optimisation & Transmission





Les pistes d'optimisation

Droits de donation

- Profiter des abattements en France
- La donation en nue-propiété
- Anticiper la succession



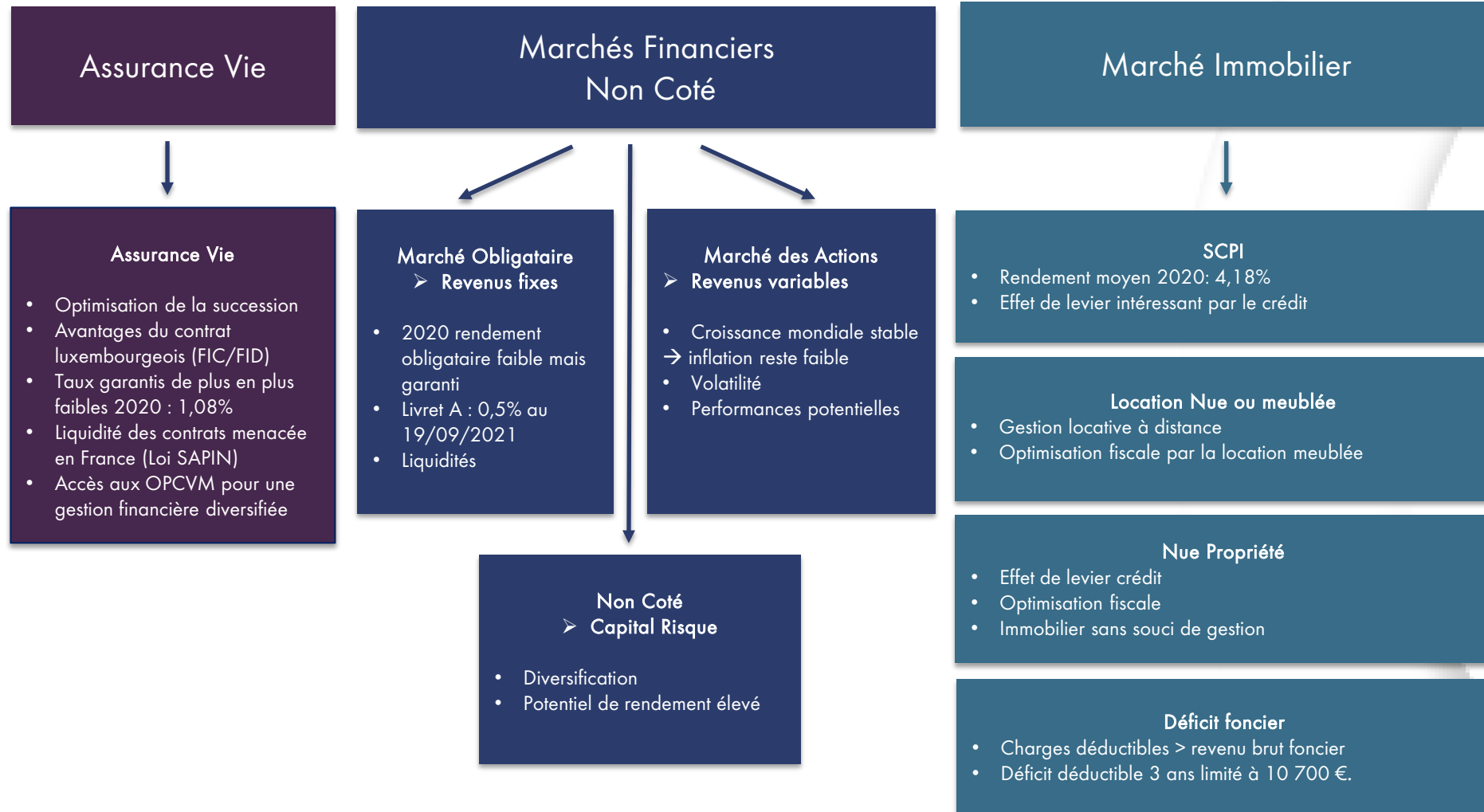
Fiscalité bilatérale

- Quel impact de la convention fiscale
- Quand céder votre bien

Choix du véhicule d'investissement

- Limiter l'impact pendant l'expatriation
- Limiter l'impact en cas de retour en France

Préparer des revenus complémentaires ou capitaliser avec quels outils ?





www.equance.com

Merci pour votre attention