Développer son patrimoine en expatriation,
Les stratégies qui font la différence

Philippe LAMY – Consultant Belgique - Pays-Bas – Luxembourg

&

Olivier GRENON-ANDRIEU – Président du Groupe Equance



EQUANCE

GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

UNE ACTIVITÉ RÉGLEMENTÉE



Les cabinets du Groupe Equance justifient des **statuts réglementés** pour agir en qualité de :

CIF
Conseiller en investissements financiers

COA
Courtier d'assurance

COBSP
Courtier en Opération de Banque et en Services de Paiement

IMMO
Transaction sur immeuble et fonds de commerce

CNCGP
Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine

EQUANCE

ACTEUR MAJEUR EN GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

CONSEIL EN INVESTISSEMENT

Valoriser votre patrimoine, placements et assurance-vie, marchés immobiliers, financiers et non coté

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Audits patrimoniaux, conseils, droits matrimonial, successoral, fiscalité

ASSISTANCE FISCALE

Optimiser votre fiscalité, déclaration d'impôts

RETRAITE PREVOYANCE

Préparer votre retraite, prendre soins de vous et de vos proches

FINANCEMENT

Courtier en opérations de banque et services de paiement



LA FISCALITÉ DANS UN CONTEXTE NÉERLANDAIS

DOMICILIATION FISCALE

LES POINTS DE VUE DU DROIT FRANÇAIS ET DU DROIT CONVENTIONNEL



Les résidents fiscaux français sont soumis à une **obligation fiscale illimitée**.
Les non-résidents fiscaux sont soumis à une **obligation fiscale limitée**.



La France a conclu de nombreux accords bilatéraux afin de **délimiter ses prérogatives fiscales** dans un cadre international. Ils peuvent concerner l'IR, l'IFI, les successions et les donations.



Les conventions permettent de déterminer la résidence fiscale en cas de **conflit de résidence** et d'éviter la double imposition.

RAPPEL: COMPARATIF DROIT INTERNE VS DROIT CONVENTIONNEL	DROIT FRANÇAIS	DROIT CONVENTIONNEL
SOURCE	**Art. 4B CGI** *Est résidente fiscale en France la personne qui…*	**Selon le droit néerlandais**
Critère permettant de définir une personne comme résidente fiscale	CRITÈRES ALTERNATIFS A son foyer en France, ou à défaut, y a son lieu de séjour principal Exerce en France son activité professionnelle principale A en France le centre de ses intérêts économiques	CRITÈRES SUBSIDIAIRES Foyer d'habitation permanent Centre de ses intérêts vitaux Nationalité

LA FISCALITE EN FRANCE EN TANT QUE NON RÉSIDENT

Fiscalité pour les revenus de source française

Traitements et salaires + les pensions publiques de source française

Retenue à la source + **Barème progressif** *(art 182 A du CGI)*

Entre 0 € et 17 122 €	**0 %**
Entre 17 122 € et 49 667 €	**12 %**
Au-delà de 49 667 €	**20 %**

Dividendes de source française

Imposition aux Pays-Bas + **Imposition en France**
+ déduction de l'impôt payé en France aux Pays-Bas

Limite prévue par la convention 15 % → ***Impôt sur le revenu français 12,8 %***

EXONÉRATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX POUR LES NON-RÉSIDENTS

Autres revenus de source française *(art 197 A du CGI)*

Entre 0 € et 29 315 €	**20 %**
Au-delà de 29 315 €	**30 %**

Possibilité d'appliquer le taux moyen si + favorable

REVENUS IMMOBILIERS :
+ 7,5 % DE PRÉLÈVEMENTS DE SOLIDARITÉ

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DANS UN CADRE INTERNATIONAL

RAPPEL DU RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Valeur de cession – Valeur d'acquisition
= assiette de plus-value taxable

Le prix d'achat peut être corrigé:

- Majoration du prix d'acquisition
- Minoration du prix de vente
- Cas particulier donation / succession

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE APRÈS ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION		
RÉSIDENT FRANÇAIS	**RÉSIDENT D'UN ETAT DE L'UE**	**NON RÉSIDENT – HORS UE**
19 % (+ prélèvements sociaux) Art. 150 U du CGI + 17,2 % de prélèvements sociaux	19 % + (prélèvement solidaire) Art. 244 bis A du CGI + 7,5 % de prélèvement de solidarité	19 % + (prélèvements sociaux) Art. 244 bis A du CGI *Sous réserve des conventions internationales* + 18,6 % de prélèvements sociaux*

**Sous réserve de modifications ultérieures à la suite de l'adoption de la loi de finances 2026*

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DANS UN CADRE INTERNATIONAL

1 **Mise en place du dispositif d'exonération de la plus-value sur la résidence principale sous 3 conditions (art. 244 bis A du CGI):**

+ La vente doit intervenir au plus tard le 31 décembre de l'année suivant le départ

+ L'immeuble ne doit pas avoir été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux entre la cession et le transfert, mais des démarches de vente doivent avoir été effectuées.

+ Le non-résident ne doit pas avoir bénéficié antérieurement de l'exonération propre aux non-résidents.

2 **Abattement forfaitaire de 150 000 € soumis à certaines conditions cumulatives**

+ Posséder la nationalité d'un **Etat membre de l'UE, l'EEE, Islande, Norvège ou Liechtenstein**.

+ Avoir été résident français pendant **au moins 2 ans** avant la cession.

+ Cession avant le 31 décembre de la 10ème année suivant le transfert du domicile hors de France. Auparavant le délai était de 5 ans.
Si la vente a eu lieu plus de 10 ans après le départ de France, une condition supplémentaire s'applique: avoir la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.

SUCCESSIONS INTERNATIONALES

LES SUCCESSIONS : ANALYSE CIVILE

TRAITEMENT CIVIL POUR LES SUCCESSIONS À COMPTER DU 17 AOÛT 2015

PAYS SIGNATAIRES DU RÈGLEMENT 650/2012 DU 4 JUILLET 2012
PAYS DE L'UE (SAUF 3)

LOI UNIQUE

Pour l'ensemble des biens :

Droit du dernier domicile du défunt

MAIS

Possibilité de choisir sa loi nationale à appliquer au décès
par Professio Juris (testament) dans le pays concerné

Donc **plus de distinction entre les biens meubles et immeubles**

LA FISCALITÉ DES SUCCESSIONS ET DONATIONS

Art. 750 ter du CGI
En cas **d'absence** de convention sur les donations ou les successions

DOMICILE FISCAL AU SENS DE **L'ARTICLE 4B DU CGI**		**DONATEUR OU DÉFUNT**	
		RÉSIDENT EN FRANCE	NON-RÉSIDENT DE FRANCE
HÉRITIER OU DONATAIRE	En France	Patrimoine mondial taxable en France	Part mondiale reçue taxable en France si le donataire ou héritier a vécu au moins 6 ans dans les 10 dernières années en France
	À l'étranger	Patrimoine mondial taxable en France	Imposition en France des seuls biens français

Art. 784 A du CGI
Possibilité d'imputer les droits payés à l'étranger sur un bien situé à l'étranger

Sinon, application de la convention fiscale : **règles propres à chaque convention** avec possibilité d'éviter la **double imposition** avec la méthode du **crédit d'impôt** et celle du **taux effectif**.

LES SUCCESSIONS DANS UN CONTEXTE INTERNATIONAL

DANS LE CADRE D'UN DÉCÈS À L'ÉTRANGER

Le principe est que dans un contexte international, la loi successorale peut être déterminée par l'application des « règles de conflits de lois », élaborées par le droit interne de chacun des pays concernés par une même succession. Ces règles indiquent la loi successorale applicable pour le règlement de la succession.

Le règlement européen sur les successions s'applique pour les successions ouvertes depuis le 17 août 2015 pour les pays de l'UE hors Royaume-Uni, Irlande et Danemark.

Le principe applicable est celui **d'unité de loi applicable** : la loi est celle de la **dernière résidence habituelle du défunt**.

Ce règlement est à vocation universelle, la France appliquera la loi désignée par le règlement même s'il s'agit de la loi d'un Etat tiers.

Le règlement offre la possibilité de choisir sa loi nationale comme loi applicable à la succession, on parle alors de ***Professio Juris***.

LES SUCCESSIONS…
ET LEUR TRAITEMENT EN FRANCE

Article 720 du Code Civil français : « *les successions s'ouvrent par la mort, au dernier domicile du défunt* ».

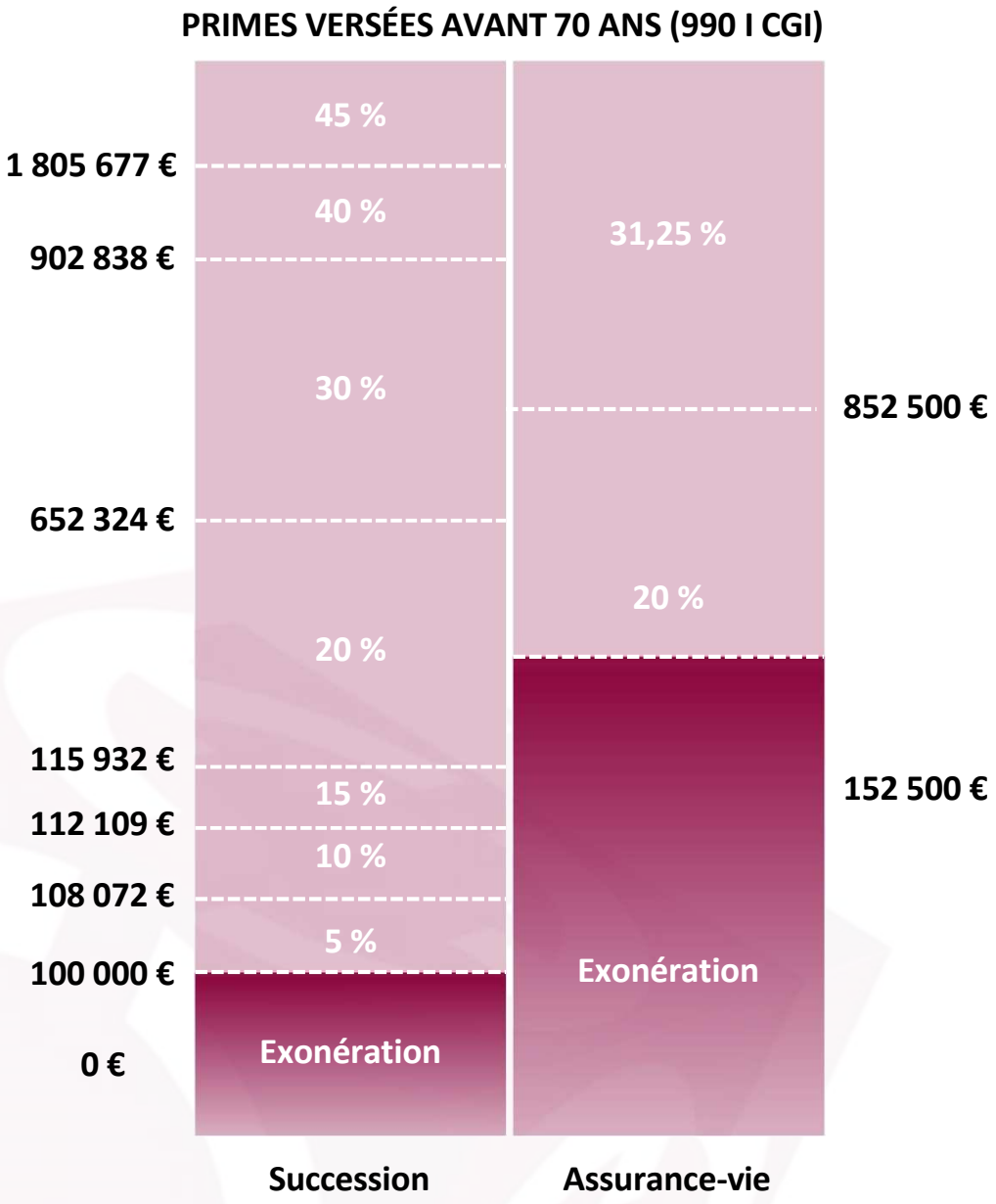
Les **partenaires de Pacs** n'ont **aucune vocation successorale**, il est impératif de rédiger un **testament** pour bénéficier de l'exonération

CONJOINT ET PARTENAIRE PACSÉ	EXONÉRÉ DE DROITS
ENFANTS ET ASCENDANTS	100 000 €
FRÈRES ET SŒURS	15 932 €
NEVEUX ET NIÈCES	7 967 €
AUTRES HÉRITIERS	1 594 €
HANDICAPÉS	159 325 €

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE APRÈS ABATTEMENT	TAUX 2024
N'excédant pas 8 072 €	5%
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10%
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15%
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20%
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30%
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40%
Au-delà de 1 805 677€	45%
Frères ou sœurs moins de 23 975 €	35%
Frères ou sœurs plus de 23 975 €	45%
Parents 4e degré	55%
Sans lien ou au-delà du 4e degré	60%

L'ASSURANCE-VIE LUXEMBOURGEOISE

POTENTIEL D'OPTIMISATION AU REGARD DE LA TRANSMISSION EN FRANCE



OBSERVATIONS

Le bénéfice du capital de l'assurance-vie ouvre droit à un abattement de **152 500 €** par bénéficiaire

QUELS INVESTISSEMENTS PRIVILÉGIER?

VOTRE SITUATION ACTUELLE

VOTRE PATRIMOINE

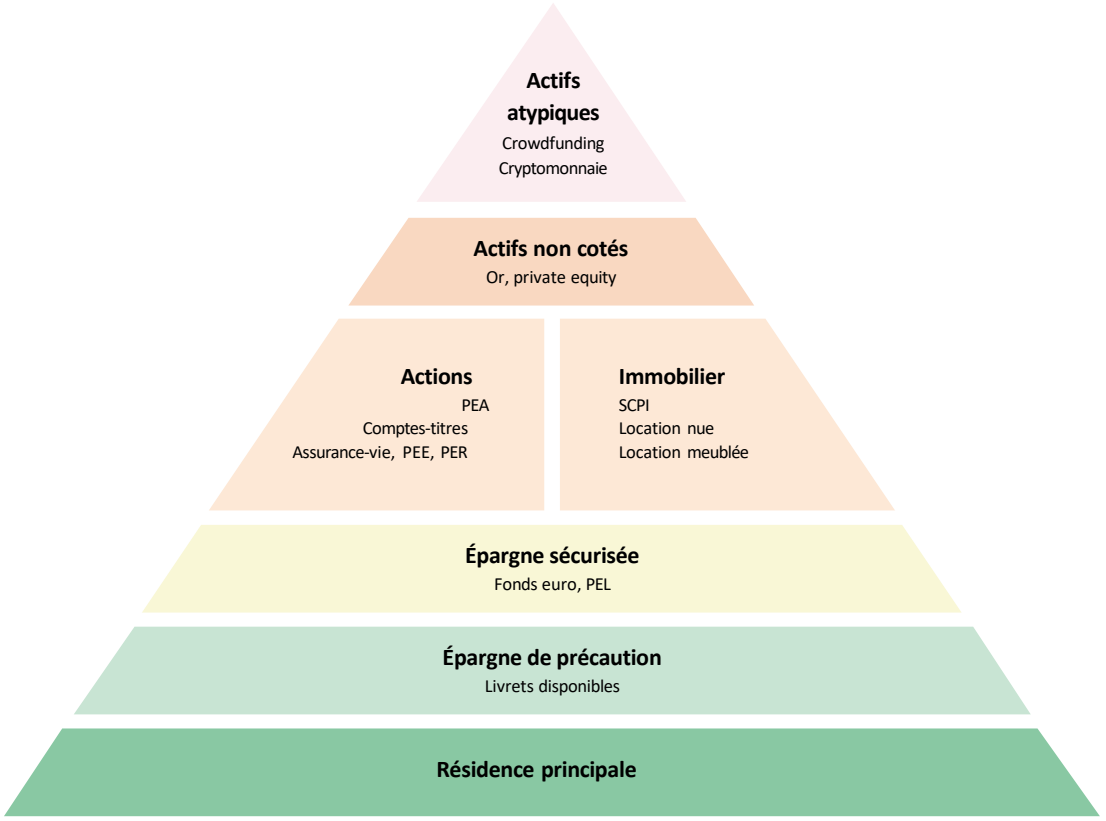
Votre patrimoine est composé de la totalité de vos actifs financiers, immobiliers et professionnels et de l'ensemble de vos passifs (crédits immobiliers, etc.).

Qu'est-ce qu'un patrimoine bien structuré ?

Un patrimoine se construit sur **des bases solides** : une résidence principale et des liquidités suffisantes pour parer aux imprévus.

La clé de la réussite est ensuite une **bonne diversification** de vos actifs, tout en faisant évoluer les montants dans le temps selon :

- vos objectifs
- votre horizon de placement
- votre tolérance au risque.



QUELS OUTILS POUR…

PRÉPARER DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES OU CAPITALISER ?

Assurance Vie

- **Optimisation** de la succession
- Avantages du contrat **luxembourgeois** (FIC/FID)
- Taux garantis faibles 2025 : **2,5 %** en moyenne
- Liquidité des contrats **menacée en France** (Loi SAPIN)
- Accès aux OPCVM pour une **gestion financière diversifiée**

Marchés Financiers

Marché Obligataire
Revenus fixes

- Forte **hausse des rendements** en 2026
- **Produits structurés** : Phoenix et Athéna

Marché des Actions
Revenus variables

- Fort **potentiel** historique
- **Volatilité**
- Performances **long terme**

Non Coté

Dette Obligataire

- **Diversification** du portefeuille et protection contre la volatilité du marché
- **Potentiel de rendement élevé**
- Accès à des **opportunités spécifiques**
- Possibilité d'avoir des **durées d'investissement courtes**

Private Equity

- **Diversification** du portefeuille et protection contre la volatilité du marché
- Création de valeur **à long terme**
- Alignement des intérêts
- **Opportunités sectorielles** attractives

IMMOBILIER NON COTÉ / INFRASTRUCTURES

Marché Immobilier

SCPI

- Rendement moyen 2025: **4,7 %**
- Effet de levier intéressant par le crédit

Location Nue ou Meublée

- Gestion locative **à distance**
- **Optimisation fiscale** par la location meublée

Nue Propriété

- **Effet de levier crédit**
- Optimisation fiscale
- Immobilier sans souci de gestion

Déficit foncier

- Charges déductibles > revenu brut foncier
- **Déficit déductible 3 ans limité à 10 700 €.**

L'ASSURANCE-VIE LUXEMBOURGEOISE

DÉFINITION ET FONCTIONNEMENT DE L'INVESTISSEMENT

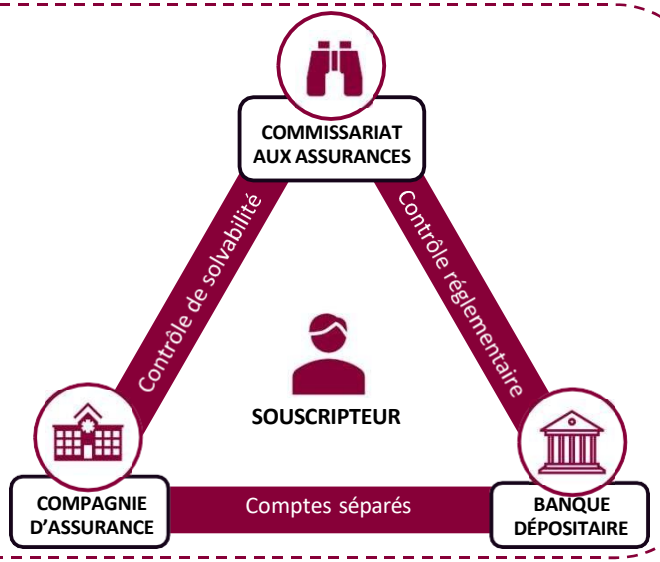
Un contrat d'assurance-vie est une convention par laquelle un assureur s'engage auprès de l'adhérent moyennant le paiement de prime(s), à verser un capital ou une rente **en cas de vie ou en cas de décès** de l'assuré, au profit de **l'adhérent ou d'un tiers** (le bénéficiaire).

1	2	3
SOUSCRIPTION DU CONTRAT	**VIE DU CONTRAT**	**DÉNOUEMENT DU CONTRAT**
Versement initial Choix des supports Rédaction de la clause bénéficiaire	**Arbitrages Versements complémentaires Rachats (programmés, partiels ou totaux)**	**Versement des capitaux selon la répartition indiquée dans la clause bénéficiaire**

OBSERVATIONS

Les souscripteurs d'un contrat d'assurance vie de droit luxembourgeois bénéficient d'un régime de protection unique – le **triangle de sécurité** – en cas de faillite de la compagnie d'assurance luxembourgeoise ou de la banque dépositaire. Le triangle se matérialise par la signature d'une convention tripartite de dépôt entre la compagnie d'assurance, la banque dépositaire et l'autorité de contrôle des assurances au Luxembourg.

Le contrat d'assurance-vie luxembourgeois est **fiscalement transparent**, c'est-à-dire que la fiscalité applicable au contrat est celle du pays de résidence fiscale du souscripteur.



L'ASSURANCE-VIE LUXEMBOURGEOISE

INTÉRÊTS, RISQUES ET POINTS D'ATTENTION

INTÉRÊTS DE L'INVESTISSEMENT

DIVERSIFICATION + PERSONNALISATION

Gestion en multidevise

Plus de supports disponibles

Triangle de sécurité luxembourgeois

OPTIMISATION

Une fiscalité française avantageuse

La clause bénéficiaire constitue un outil de protection et de transmission

DISPONIBILITÉ

Un capital disponible à tout moment

Le versement de votre épargne à votre convenance

RISQUES ET POINTS D'ATTENTION

ACCESSIBILITÉ

Frais de gestion dégressifs en fonction de l'encours

FONDS EUROS

Absence de fonds euro contrairement au droit français

OUVERTURE

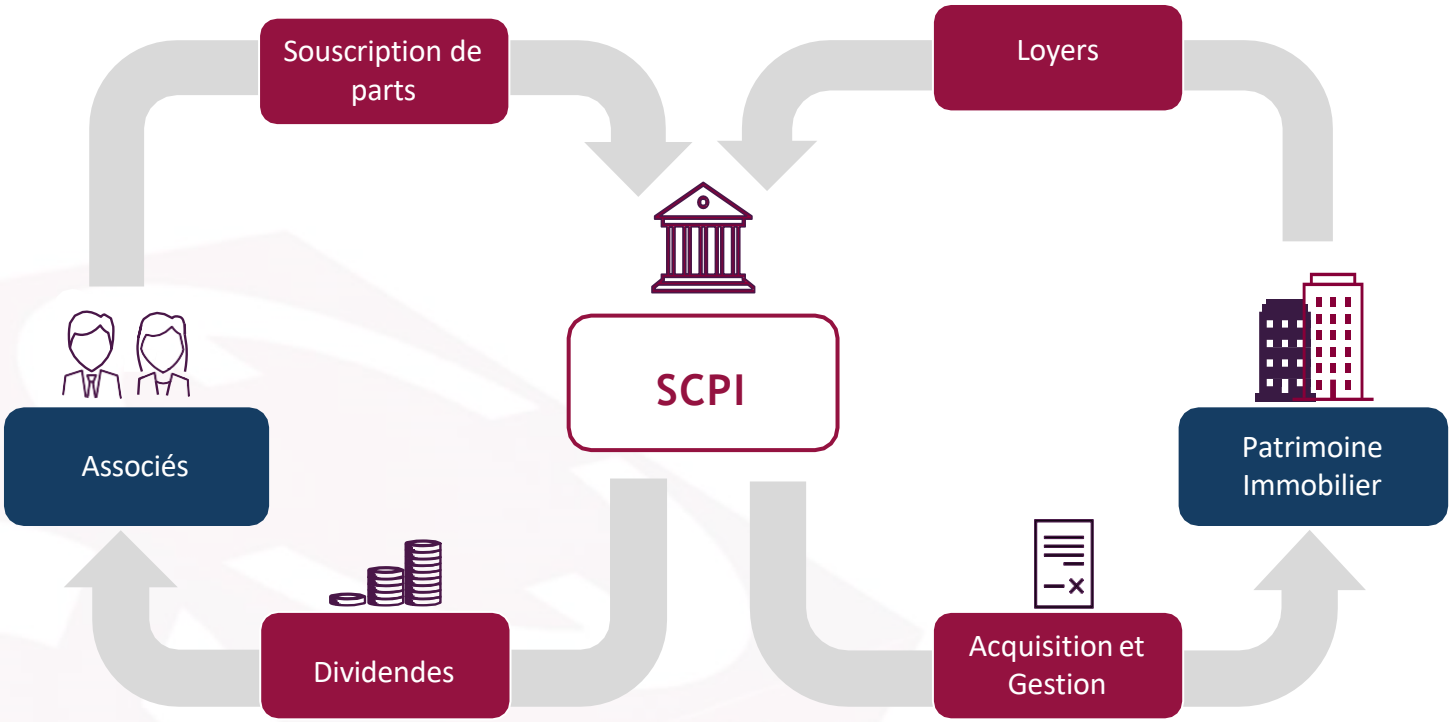
Délai d'instruction de l'ouverture du contrat plus long qu'en France

LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER

DÉFINITION ET FONCTIONNEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Les SCPI sont des organismes de placement collectif ayant pour objet **l'acquisition** et la **gestion** d'un **patrimoine immobilier locatif**, grâce à l'émission de leurs parts dans le public. Elles bénéficient de l'avantage de la **transparence fiscale**.

Aussi appelées « pierre-papier », elles permettent de détenir de l'immobilier indirectement pour un montant d'investissement plus faible que s'il était fait en direct.



Intérêts

DIVERSIFICATION	CONFORT	ACCESSIBILITÉ
Diversification sectorielle et géographique	Gestion par des professionnels Mutualisation du risque locatif	Tickets d'entrée accessibles Typologie d'actifs diversifiante

Points d'attention

ILLIQUIDITÉ	FLUCTUATION	GESTION DISCRÉTIONNAIRE
Horizon d'investissement à long terme	Fluctuation des revenus et de la valeur des parts	Gestion prise en charge par chaque organisme de manière discrétionnaire

LES SCPI EUROPÉENNES

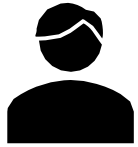
EXEMPLE

Madame A



Elle est expatriée et perçoit **25 000 €** de revenus fonciers nets issus de locations en France.

Monsieur B



Il est expatrié et perçoit **25 000 €** de revenus fonciers nets provenant de SCPI européennes.



Quand ils rentreront en France, ils toucheront tous deux un salaire de 70 000 € en plus des revenus fonciers. Quel sera pour chacun l'impact fiscal d'un retour en France ?

		MADAME A	MONSIEUR B
FISCALITÉ ACTUELLE EN FRANCE	**Revenu imposable en France**	25 000 €	0 €
	Impôt sur le revenu	5 000 €	0 €
	Prélèvements sociaux	4 300 €	0 €
FISCALITÉ EN CAS DE RETOUR EN FRANCE (+ 70 000 € DE SALAIRES LORS DU RETOUR EN FRANCE)	**Revenu imposable en France**	88 000 € *(63 000 + 25 000 €)*	63 000 €
	Impôt sur le revenu	**20 309 €**	**14 539 €**
	Prélèvements sociaux	**4 300 €**	**0 €**

LE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE DE PROPRIÉTÉ

DÉFINITION ET FONCTIONNEMENT DE LA NOTION

PLEINE-PROPRIÉTÉ DES PARTS

Vous disposez totalement des parts. Vous pouvez les céder, les conserver et percevoir les loyers.



NUE-PROPRIÉTÉ

Le nu-propriétaire disposera du bien à terme. Il pourra le vendre ou le conserver.

\+

USUFRUIT

L'usufruitier jouit du bien jusqu'au terme du démembrement en percevant les loyers.

INTÉRÊTS DE L'INVESTISSEMENT

DÉCOTE À L'ACHAT

Le **nu-propriétaire** bénéficie d'une **décote sur le prix** de la part en fonction de la **durée choisie.**

ABSENCE DE FISCALITÉ

Le montant investi en nue-propriété n'est pas pris en compte dans la base taxable à l'IFI et ne génère pas de revenus (pas d'IR).

RECONSTITUTION

À l'issue du démembrement, le nu-propriétaire retrouvera automatiquement la pleine propriété et percevra les revenus liés sans frais supplémentaire.

RISQUES ET POINTS D'ATTENTION

ILLIQUIDITÉ

Pendant la durée du démembrement, la liquidité est inexistante.

ABSENCE DE REVENUS

Pendant la durée du démembrement, le nu-propriétaire ne perçoit **aucun revenu.**

ENGAGEMENT

L'engagement de l'associé est ferme pendant toute la phase dé démembrement.

SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Simulation pour un investissement de 100 000 € dans la SCPI Épargne Pierre Europe, gérée par ATLAND

Principes

- **Pleine propriété :** revenus dès l'entrée en jouissance.
- **Nue-propriété :** achat avec décote; l'usufruitier perçoit les revenus, puis la pleine propriété se reconstitue à la fin de période de démembrement.
- Plus la **durée est longue** (10 ans contre 5 ans), plus **la décote est élevée**.

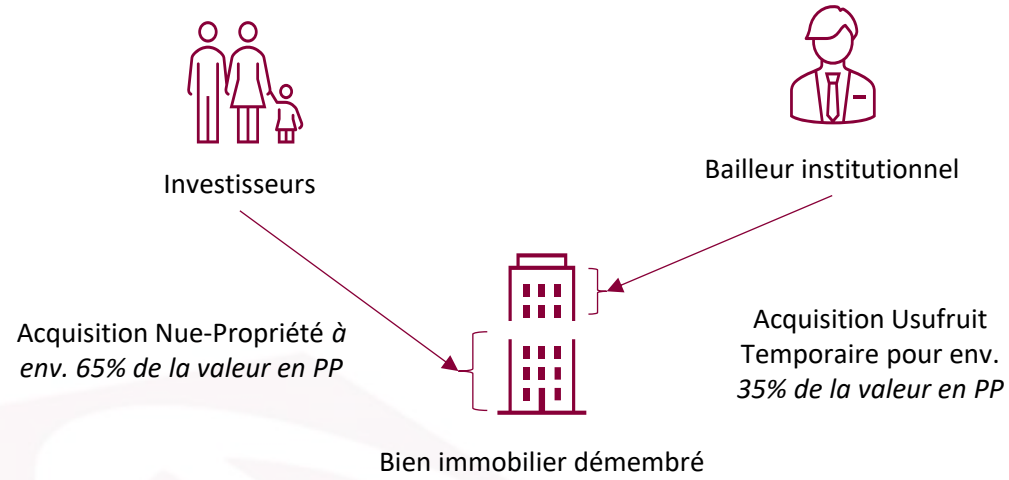
Mode	Décote à l'achat	Montant investi	Parts	Début indicatif des revenus	Revenus annuels théoriques	Valeur théorique des parts
Pleine propriété	0 %	100 000 €	5 000	1er avril 2027	5 540 €	100 000 €
NP 5 ans	20 %	100 000 €	6 250	1er avril 2032	6 925 €	125 000 €
NP 10 ans	33 %	99 990,80 €	7 462	1er avril 2037	8 267,90 €	149 240 €

Le nu-propriétaire échange des revenus immédiats contre davantage de parts à terme.

LE DISPOSITIF DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

Le principe

Achat d'un bien immobilier à un prix décoté



Période de démembrement Nue-Propriété :
- 15 à 17 ans
- Absence d'IFI, impôts & charges
- Aucune gestion ni aléas

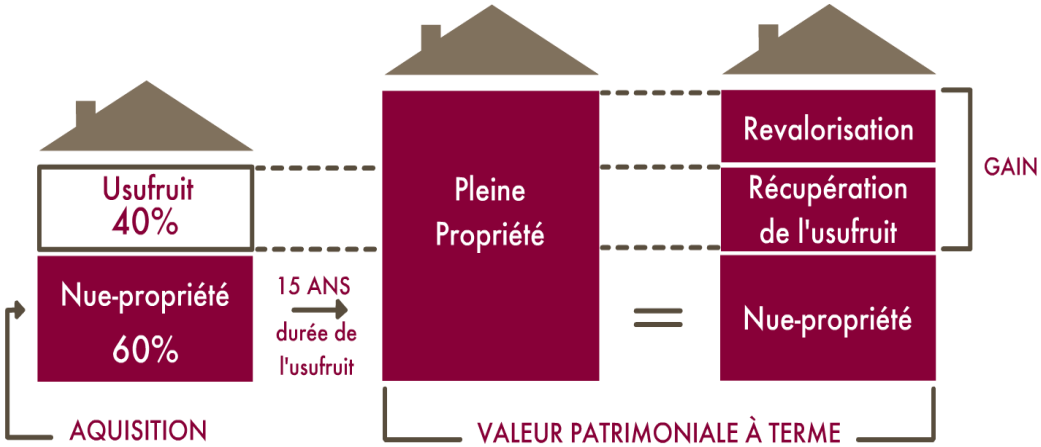
Période de démembrement Usufruit :
- 15 à 17 ans
- Exploitation du bien
- Remise en bon état d'habitabilité en fin de période



Bien immobilier remembré
Le nu-propriétaire devient plein propriétaire

Avantage :

Seul produit immobilier direct qui permette d'investir dans la pierre sans contrainte de gestion et de capitaliser sans problème locatif.



- **Décote** à l'achat **entre 30% et 50%**
- **Durée** de démembrement compris entre **15 et 25 ans**
- **Absence** d'IFI, d'impôts et charges
- **Aucune gestion** ni aléa
- **Maximisation de plus-value** : dû à l'effet de levier du démembrement

LA NUE-PROPRIETE – IMMOBILIER DIRECT



Résidence « Villa Galliéni » à Asnières-sur-Seine (92)



Résidence « 45 rue de Lisbonne » à Paris 8e



Résidence « Le 29 Isola Bella » à Cannes (06)

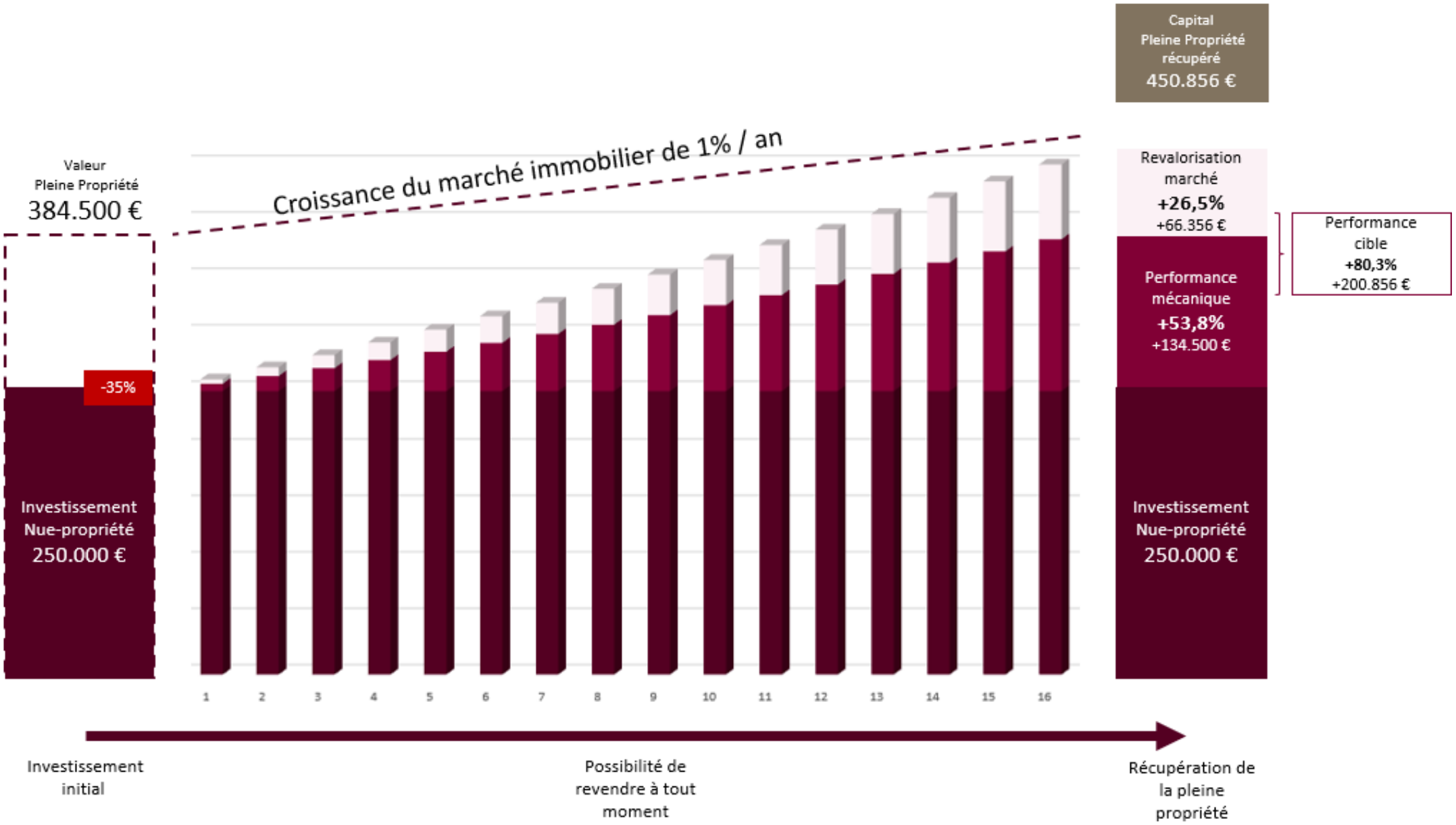


« Résidence « Parenthèse» à Nantes (44)



Rooftop de la résidence « Vert Azur » à Antibes (06)

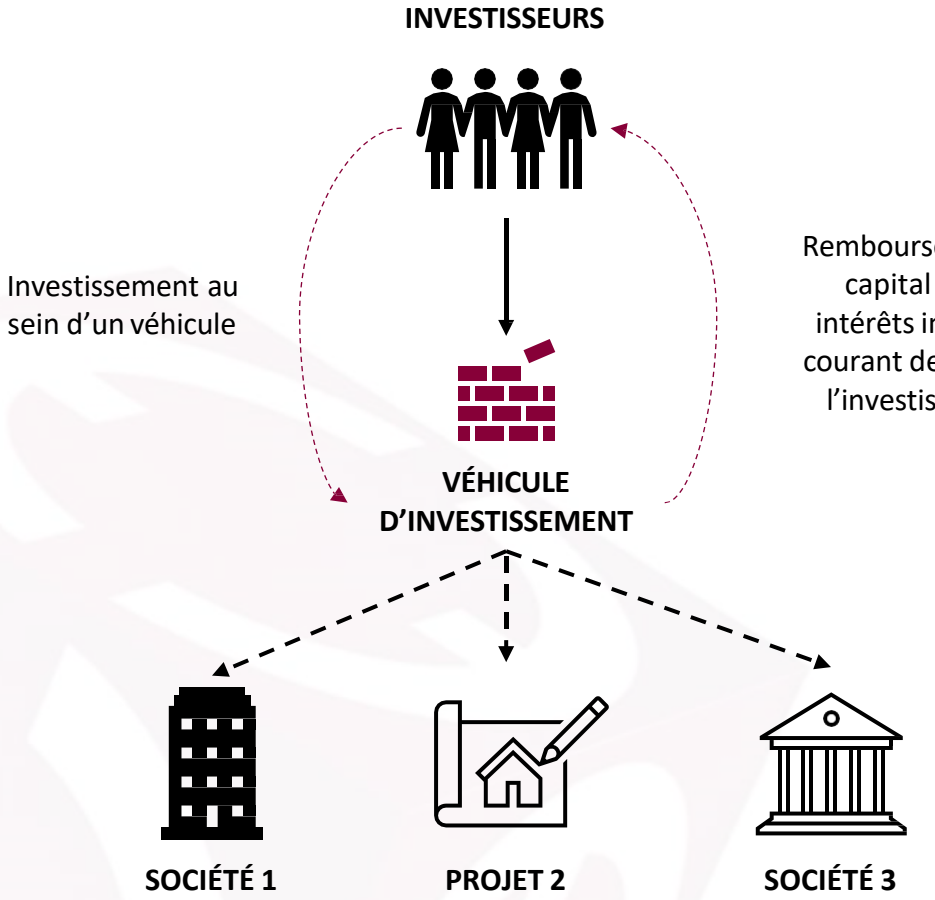
EXEMPLE DE PERFORMANCE



LE NON COTÉ

DÉFINITION ET FONCTIONNEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Le non coté désigne les **titres financiers** (actions, obligations) émis par des entreprises qui ne sont **pas cotées en bourse**. Ces titres sont échangés sur des marchés privés et **sont moins liquides que les titres cotés**. Ils offrent généralement des **opportunités d'investissement** avec un **potentiel de rendement plus élevé**, mais comportent également des **risques accrus**.



La diversité
Le Private Equity, l'immobilier, la dette privée, les infrastructures, et le capital-risque.

Décorréler un portefeuille
Des actifs moins sensibles aux variations des marchés financiers.

Potentiel de rentabilité **plus élevé**, mais avec des **risques accrus** et une **liquidité limitée**

ABSENCE DE FISCALITÉ EN FRANCE POUR LES NON-RÉSIDENTS

VOTRE CONSULTANT SUR PLACE

Philippe LAMY



+32 473 689 340

plamy@equance.com