

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE FRANÇAISE POUR LES NON-RÉSIDENTS

Comment sécuriser et améliorer vos schémas de détention

Maryse Naudin,

Associée, Tirard, Naudin, Paris

Amandine Allix-Cieutat,

Avocat Associé, Vaslin Associés,
Paris

Pierre Sappey,

Avocat, Ellis société d'avocats, Paris

Patrice Lefèvre-Péaron,

Associé, Jeantet, Genève

Dominique Gaveau,

Associé, CDS Avocats, Paris

Rémi Dhonneur,

Partner, Kramer Levin Naftalis &
Frankel LLP, Paris

Marc Vaslin,

Avocat Associé, Vaslin Associés,
Paris

Cécile Villacres-Acolas,

Associée, Rosemont Consulting
SARL, Monaco

Maria Perekopskaia,

Legal Advisor, Rosemont Consulting
SARL, Monaco

Comment sont taxés les investissements immobiliers français des non-résidents ? Principes et dernières évolutions

- Le point de la situation concernant la fiscalité française des revenus immobiliers et plus-values immobilières
- Optimisation par déduction de charges déductibles et sous-capitalisation
- Les obligations déclaratives des non-résidents en matière immobilière et les échanges d'informations actuels et futurs en matière immobilière
- Comment choisir le mode de détention optimal : détention directe, SCI, société opaque ou société translucide ?

Le dispositif français anti évasion et les solutions d'optimisation

- L'abus de droit: comment structurer la société de manière à sécuriser les investissements effectués en France par des non-résidents ?

Quelles structures étrangères de détention ?

- Quels schémas ne tiennent plus et par quoi les remplacer ?
- Le recours à la SCP Monégasque

La détention d'actifs immobiliers en France par des résidents suisses

- Détention en direct ou au travers d'une structure : SCI, SA suisse
- Cas des résidents suisses au forfait
- Dénonciation de la convention fiscale franco-suisse de 1953 applicable aux successions : quelles conséquences et quels remèdes ?

Investissements par des résidents du Golfe Persique et de Russie

MERCREDI 18 MAI 2016

8.50 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

Allocution d'ouverture par le président de séance

COMMENT SONT TAXÉS LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS FRANÇAIS DES NON-RÉSIDENTS ? PRINCIPES ET DERNIÈRES ÉVOLUTIONS

9.00 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

Le point de la situation concernant la fiscalité française des revenus immobiliers et plus-values immobilières

- Revenus immobiliers, plus-values immobilières : qui a la juridiction fiscale, l'Etat du situs de l'immeuble ou l'Etat de la résidence du propriétaire ?
- Les problèmes relatifs au non-résident associé d'une société de personnes française
- Imposition des revenus immobiliers des non-résidents : taux de retenue à la source sur les dividendes versés par une société française à un non-résident
- Imposition des plus-values immobilières pour les personnes physiques et pour les sociétés non-résidentes
- Modifications des modalités de calcul des plus-values imposables pour les sociétés étrangères
- Imposition forfaitaire des personnes physiques non-résidentes disposant d'une résidence en France (art 164 C CGI) : cette imposition est-elle encore susceptible de s'appliquer ?
- La problématique liée aux contributions sociales mises à charge des non-résidents relativement aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières
- Droits de mutation à titre onéreux
- Les droits d'enregistrement en cas de cession de parts ou actions de sociétés étrangères à prépondérance immobilière
- Situation actuelle relative à l'obligation de désigner un représentant fiscal (personnes physiques et personnes morales)

10.00 | **Pierre Sappey**, Avocat, Ellis société d'avocats, Paris

L'optimisation par la déduction de charges déductibles et la sous-capitalisation

- Articulation de l'ensemble des textes prévus par le code général des impôts français limitant le droit de déduire les intérêts d'emprunt.
- Déduction d'intérêts d'emprunts consentis par des associés)
- Les obstacles à la sous-capitalisation (art 212 CGI; dispositions générales anti-évasion; art 57 CGI)
- Dans quels cas les prêts back to back sont-ils licites ?
- Quelle structure idéale pour financer une acquisition immobilière par un non-résident de France ?

10.40

Pause-café

11.00 | **Amandine Allix-Cieutat**, Avocat Associé, Vaslin Associés, Paris

Taxe de 3%

- Taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles possédés par certaines personnes morales (art 990 D-G CGI)
- Influence du développement du réseau de con-

ventions d'échange d'informations
• Incertitude liée à la révision annuelle par l'administration fiscale de la liste des pays coopératifs

11.40 | **Patrice Lefèvre-Péaron**, Associé, Jeantet et Associés, Genève

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

- Rappel des règles applicables en matière d'impôt sur la fortune applicables aux biens immobiliers situés en France
- La notion de société à prépondérance immobilière en matière d'ISF
- L'impossibilité de prendre en considération les comptes courants d'associés
- Articulation du champ territorial de l'ISF et des dispositions conventionnelles dans le cadre des sociétés qui détiennent un bien immobilier français sans être à prépondérance immobilière
- Particularités propres aux non-résidents du Qatar, des Emirats Arabes Unis et d'Arabie Saoudite (exonérations d'ISF mais pas sur tout)

12.20

Déjeuner



13.50 | **Pierre Sappey**, Avocat, Ellis société d'avocats, Paris

Les obligations déclaratives des non-résidents en matière immobilière et les échanges d'informations actuels et futurs en matière immobilière

- Obligations déclaratives mises à la charge de l'administrateur d'un trust
- Imprimés obligatoires à compter du 1^{er} jan. 2014
- Renforcement des sanctions pour défaut de déclaration
- Obligations déclaratives en cas de cession de sociétés immobilières en France
- Les échanges d'informations

14.30 | **Patrice Lefèvre-Péaron**, Associé, Jeantet et Associés, Genève

Droits de mutation à titre gratuit

- Droits de donation et de succession applicables aux biens immobiliers situés en France
- Droits de donation et succession applicables aux titres de sociétés à prépondérance immobilière
- Risques de doubles impositions et application des conventions fiscales
- Évolution récente de la jurisprudence relative à l'application de la convention monégasque en

matière de droits de succession

- Donations et successions de parts de sociétés qui sans être à prépondérance immobilière possèdent des biens immobiliers situés en France
- Règlement du 17 août 2015 en matière de succession internationales : conséquences pratiques au regard des droits de mutation à titre gratuit ?

15.30

Pause-café

CHOIX DU MODE DE DÉTENTION

15.50 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

Comment choisir le mode de détention optimal : détention directe, SCI, société opaque ou société translucide ?

- Distinguer opacité / translucidité
- Opacité imposée : la société française opaque (imposable à l'IS) par sanction : comment éviter les pièges en choisissant intelligemment la forme de la société (activités à risque, personnes morales à risque) ? Dans quels cas des sociétés civiles peuvent se voir traitées comme des sociétés opaques ?
- Opacité choisie : les avantages de l'opacité pour l'associé non-résident (pas d'imposition tant que les dividendes ne sont pas distribués)
- Conséquences de l'opacité pour l'associé non résident :
 - Quelle imposition des revenus distribués par la société opaque à l'associé non-résident ?
 - La retenue à la source sur les dividendes versés à des associés non-résidents : quelles

conventions fiscales bilatérales signées par la France exonèrent les dividendes versés par une société française à un associé non-résident ? Luxembourg, Danemark, EAU, Qatar,...

- Effet de la directive mère-fille sur l'imposition des dividendes versés à une société mère

- La société translucide / les problèmes juridiques et fiscaux des sociétés de personnes
- Les règles de territorialité applicables aux sociétés de personnes françaises
- La situation des associés non-résidents d'une société de personnes française
- Incidence éventuelle des conventions fiscales : quelles conventions explicitent la situation des sociétés de personnes : conventions avec la Belgique, le Luxembourg, la Suisse, le Royaume-Uni, Etats-Unis

17.20

Fin de la première journée de la conférence



JEUDI 19 MAI 2016

8.50 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

Allocution d'ouverture par le président de séance

LE DISPOSITIF FRANÇAIS ANTI ÉVASION ET LES SCHÉMAS INTERNATIONAUX D'OPTIMISATION

9.00 | **Dominique Gaveau**, Associé, CDS Avocats, Paris

L'abus de droit

- L'administration fiscale française et le juge français face aux montages fiscaux
- La jurisprudence en matière d'abus de droit en matière de montages immobiliers
- Comment sécuriser les holdings étrangères et éviter l'abus de droit ?
- Comment les propriétaires non-résidents peu-

vent renverser la présomption d'abus de droit en démontrant la réalité des opérations (substance économique) ?

- Comment structurer la société de manière à sécuriser les investissements effectués en France par des non-résidents ?

10.00 | **Dominique Gaveau**, Associé, CDS Avocats, Paris

Particularités et pièges de l'immobilier équipé

10.30

Pause-café

QUELLES STRUCTURES ÉTRANGÈRES DE DÉTENTION ?

11.00 | **Rémi Dhonneur**, Partner, Kramer Levin Naftalis & Frankel LLP, Paris

Quelles solutions d'optimisation fiscale pour les non-résidents dans le nouveau contexte ? Quels schémas ne tiennent plus et par quoi les remplacer ?

- Le régime des plus-values immobilières: le cas d'exonération
- Les structures de détention simples : exemples : SCI, SARL de famille et loueur en meublé
- Suite à l'avenant à la CDI franco-luxembourgeoise, le retour aux grands classiques

- Réorganisation des structures double-tier étrangères: la transparence du pays d'origine, réorganisation des trusts, fondations et gestion du contrôle fiscal en France.

12.00 | **Cécile Villacres-Acolas**, Associée, Rosemont Consulting SARL, Monaco

Le recours à la SCP Monégasque pour la détention du patrimoine immobilier français des non-résidents

- Aspects juridiques et fiscaux monégasques.
- Société Civile Particulière (SCP) : optimisation fiscale pour des non-résidents

- SCP : optimisation successorale
- Pistes de restructuration des schémas existants
- Spécificités pour les résidents monégasques

13.00

Déjeuner



JEUDI 19 MAI 2016

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN FRANCE PAR DES RÉSIDENTS DE SUISSE, DU GOLFE PERSIQUE ET DE RUSSIE

14.30 | **Marc Vaslin**, Avocat Associé, Vaslin Associés, Paris

La détention d'actifs immobiliers en France par des résidents suisses

- Détention de l'immobilier en direct ou au travers d'une structure (SCI, SA suisse) : quels avantages ou inconvénients, quelles incidences fiscales ?
- Fiscalité applicable à la plus-value de cession : état des lieux concernant le taux de la retenue et les prélèvements sociaux
- Règles d'imposition domestiques et conventionnelles en matière d'ISF et optimisation de l'assiette imposable
- Cas des résidents suisses au forfait
- Dénonciation de la convention fiscale franco-suisse de 1953 applicable aux successions : quelles conséquences et quels remèdes ?

15.30

Pause-café

15.50 | **Cécile Villacres-Acolas**, Associée, Rosemont Consulting SARL, Monaco

Montages pour des investissements immobiliers en France pour les investisseurs du Golfe (Qatar, Emirats Arabes Unis, Arabie Saoudite) : des conventions fiscales avantageuses

- Panorama des principales évolutions législatives pour les non-résidents en matière de fiscalité immobilière
- L'attractivité de l'immobilier français pour les investisseurs du golfe accrue par des conventions fiscales avantageuses : focus sur les points clés
- L'optimisation fiscale de la détention immobilière au travers des investissements mobiliers fait en France
- La notion de prépondérance immobilière « assouplie » pour les résidents du Golfe
- La clause de la nation la plus favorisée

16.30 | **Maria Perekopskaia**, Legal Advisor, Rosemont Consulting SARL, Monaco

La détention d'actifs immobiliers en France par des résidents russes

- Principales règles juridiques et fiscales relatives à l'acquisition d'un bien immobilier en France
- Optimisation fiscale de la détention d'actifs immobiliers français via l'utilisation de SCI françaises ou SCP monégasques
- Restructuration d'actifs immobiliers français en conformité avec la législation en vigueur dans un but d'optimisation fiscale
- Analyse des principales dispositions de la Convention fiscale du 26 novembre 1996 entre la France et la Fédération de Russie
- Conséquences de la récente législation fiscale russe sur les résidents fiscaux russes possédant des actifs immobiliers en France
- L'influence du règlement européen n°650/2012 relative aux successions internationales sur les clients russes ayant des actifs immobiliers en France

17.10

Fin de la conférence

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE FRANÇAISE POUR LES NON-RÉSIDENTS

Informations pratiques

Renseignements et inscriptions

par tél : +41 (0)22 849 01 11
par fax : +41 (0)22 849 01 10
par e-mail : info@academyfinance.ch
par courrier : Academy & Finance SA,
16, rue Maunoir CP 6069, CH-1211 Genève 6
www.academyfinance.ch

Lieu de la conférence

Grand Hôtel Kempinski
19 quai du Mont Blanc, Genève
T: +41 22 908 90 81

Prix

18 & 19 mai : 2250 CHF
18 mai uniquement : 1250 CHF
19 mai uniquement : 1250 CHF
Ces prix ne comprennent pas la TVA (8%).
Inscriptions supplémentaires de la même
société: - 50%

Inscription et paiement

Règlement par carte de crédit. Le montant facturé sera débité dès réception des informations relatives à la carte. S'il vous est impossible de payer par carte de crédit nous accepterons un paiement par virement bancaire. Veuillez dès lors le mentionner sur le bulletin d'inscription ou envoyez-nous un email à l'adresse info@academyfinance.ch. Dans tous les cas, une facture vous sera transmise par email.

Annulation

Les annulations reçues avant le 18 avril 2016 seront remboursées à hauteur de 80%. Les annulations reçues entre le 18 avril et le 2 mai 2016 seront remboursées à hauteur de 50% du prix de l'inscription. Les annulations reçues après le 2 mai 2016 ne seront pas remboursées. Pour être prise en compte, toute annulation doit être formulée par écrit (courrier ou télécopie) avant la conférence. Si l'annulation n'est pas reçue par courrier ou par fax avant la conférence, le montant total de l'inscription sera dû. Un remplacement est admis à tout moment. Il doit être communiqué par écrit avant la conférence.

Bulletin d'inscription

OUI, je m'inscris à la conférence "Fiscalité immobilière française pour les non-résidents" à Genève les 18 et 19 mai 2016 et je choisis :

18 & 19 mai 2016 18 mai 2016 19 mai 2016

Pour plus de confort, inscrivez-vous par téléphone au +41 (0)22 849 01 11.

1^{ER} INSCRIT

Prénom et nom.....

Fonction.....

E-mail.....

2^{ÈME} INSCRIT (-50%)

Prénom et nom.....

Fonction.....

E-mail.....

Société.....

Adresse.....

Code postal.....Ville.....

Tél Fax.....

Mastercard VISA AMEX

N° de carte: ____/____/____/____ Date d'expiration: ____/____

Nom du détenteur de la carte

Adresse du détenteur de la carte AMEX

Date Signature.....