

REAL ESTATE

Détention d'une résidence secondaire en France par des étrangers via une SCI

Simple et avantageuse d'un point de vue fiscal, la société civile immobilière française (SCI) est un véhicule juridique utilisé depuis de nombreuses années par des investisseurs étrangers (non-résidents) souhaitant acquérir un bien immobilier en France à titre de résidence secondaire. Toutefois, les récentes évolutions en matière de droit fiscal français imposent de s'interroger sur la pertinence de ce mode de structuration.

La SCI a l'avantage d'être une structure très souple dans ses conditions de constitution, d'organisation et de fonctionnement. En effet, une fois la société constituée, et en cas de mise à disposition gratuite du bien immobilier aux actionnaires, aucune comptabilité ne doit être tenue et seule une assemblée générale annuelle des associés doit être convoquée, la première année d'existence.

Au plan fiscal, la SCI est, dans la majorité des cas, soumise au régime fiscal des sociétés de personnes qui se caractérise par l'imposition des bénéficiaires non pas au nom de la personne morale, mais au nom personnel de chacun des associés pour la fraction correspondant à ses droits dans la société (i.e. régime de « translucidité » fiscale).

Si ce régime présente en général de nombreux avantages pour les investisseurs non-résidents souhaitant acquérir une résidence secondaire en France, il peut parfois être source de complexité notamment dans la mise en œuvre des conventions fiscales, voir dans certains cas particuliers se révéler moins avantageux qu'une détention en direct.

Imposition des revenus (IR)

La détention d'un bien immobilier d'habitation sous couvert d'une SCI par un non-résident qui s'en réserve la jouissance ne déclenche aucune imposition à l'IR.

En effet, la SCI peut mettre gratuitement le logement d'habitation dont elle est

propriétaire à la disposition de ses associés (i.e. ces derniers n'ont pas à verser de loyers en contrepartie de la jouissance du logement de la SCI). Dans ce cas, la valeur locative du logement n'a pas à être déclarée dans les recettes de la SCI, aucun impôt sur le revenu n'est alors dû (en contrepartie, aucune charge n'est déductible).

En cas de location du bien, même de courte durée, il conviendra d'être vigilant à ce que la nature des revenus perçus ne puisse pas faire tomber la SCI dans le champ des impôts commerciaux et, notamment, de l'impôt sur les sociétés (la société perdrait alors son caractère civil ainsi que sa « translucidité » fiscale) ; tel est le cas notamment lors de la perception de loyers liés à une location saisonnière d'un local d'habitation meublé.

Les personnes physiques non-résidentes de France peuvent toutefois être assujetties à l'IR sur la base de la valeur locative de la résidence dont elles ont la disposition en France, même en l'absence de revenus locatifs de source française.

Il en va ainsi en principe pour toute habitation (maison, appartement...) dont le contribuable a eu la disposition en France, pendant tout ou partie de l'année, à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, associé de société immobilière, etc.), directement ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les associés non-résidents d'une SCI détenant un bien immobilier d'habitation en France dont ils ont la disposition sont ainsi potentiellement visés par cette imposition.

L'impôt est calculé par application du barème progressif de l'IR (jusqu'à 45%) sur une base égale à trois fois la valeur locative réelle de l'habitation en France.

En pratique toutefois, les contribuables domiciliés hors de France échappent fréquemment à cette taxation forfaitaire. Celle-ci ne s'applique notamment pas aux contribuables dont le montant des revenus de source française est supérieur

The ownership of a secondary residence in France by foreigners through an SCI

à la base forfaitaire ainsi qu'aux personnes, de nationalité française ou étrangère, domiciliées dans l'un des nombreux pays ou territoires ayant conclu avec la France une convention fiscale.

Imposition en cas de cession

En cas de cession de l'immeuble par la SCI, la plus-value réalisée par un associé non-résident d'une SCI au titre de la cession d'un immeuble qu'elle possède sur le territoire français est imposable par principe en France. En effet, dès lors que c'est bien la société civile qui est un sujet fiscal, ses associés non-résidents sont nécessairement imposables en France à hauteur de la quote-part des bénéfices leur revenant. Ce principe d'imposition en France de droit interne fixé par la jurisprudence du Conseil d'Etat est également valable en cas d'application d'une convention fiscale qui suit le modèle OCDE.

En cas de cession des parts de la SCI par l'associé non-résident, la plus-value réalisée par celui-ci est imposable en France sur le fondement du droit interne. En présence d'une convention fiscale entre la France et le pays de résidence de l'associé cédant, il conviendra d'analyser cette dernière afin de déterminer si la France conserve ou non son droit d'imposer. En effet, s'agissant de l'interprétation des conventions fiscales, les parts de SCI sont qualifiées de biens meubles (et non pas d'immeubles) lesquels sont généralement seulement imposables dans l'Etat de résidence du cédant. Dans ce contexte, l'imposition en France des parts de SCI n'est ainsi généralement possible que si la convention vise expressément les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière, ce qui est par exemple le cas des conventions conclues avec le Brésil, la Chine, les Etats-Unis, l'Espagne, l'Italie, l'Inde, le Royaume-Uni, les Pays-Bas, la Suisse ainsi que celles conclues avec l'Arabie saoudite, le Bahreïn, les Emirats arabes unis, le Koweït, le Sultanat d'Oman et le Qatar.

Lorsque la plus-value est imposable en France (par application du droit interne et/ou d'une convention fiscale) et que le cédant

Simple and advantageous from a tax point of view, the French Société civile immobilière (SCI) is a legal instrument that has been used for several years by foreign (non-resident) investors wishing to purchase real estate in France as secondary residence. However, due to the recent developments in French tax law, one cannot but question the effectiveness of this type of structure.

The SCI has the advantage of being a very flexible structure regarding its setting up, organisation and functioning. Indeed, once the company is set up, and in the event it makes the property available to its shareholders free of charge, no accounting is required and only an annual meeting of shareholders must be convened the first year of the company's existence.

From a tax point of view, the SCI is in most cases subject to the tax regime of partnerships, which is characterised by the taxation of profits not in the name of the company, but in the names of each of its shareholders for the part corresponding to their shares in the company (i.e. the tax "transparency" regime).

Whereas this regime presents in general certain advantages for non-resident investors wishing to purchase real estate in France as secondary residence, it may nevertheless prove to be complex notably as regards the implementation of tax conventions; in certain specific cases, it may also prove to be less advantageous than direct holding.

Income Tax (Imposition des revenus - IR)

The ownership of an immovable property used as a dwelling under a SCI by a non-resident does not trigger income taxes.

Indeed, the SCI's shareholders may use the SCI's dwelling free of charge (i.e. they do not have to pay a rent to the SCI in consideration for the use of the dwelling). In this case, since the rental value of the dwelling does not have to be included in

the SCI's income, no taxes are due (on the other hand, no deductions related thereto may be made).

In the event the SCI's dwelling is rented, even for a short period of time, it is advisable to ensure that the nature of the income received does not make the SCI fall within the scope of commercial taxes, notably corporate tax (the company would then lose its civil nature as well as its tax "transparency"); such is the case of rents received from a seasonal rent of a furnished dwelling.

However, individuals non-resident in France may be subject to income tax on the basis of the rental value of the dwelling they have at their disposal in France even in the absence of rental income from French source.

This would apply in principle to any dwelling (house, apartment,...) that the taxpayer had at his disposal during all or part of the year, in any capacity (owner, lessee, shareholder of an SCI, etc.), directly or through a third party.

The non-resident shareholders of an SCI owning a dwelling in France which they have at their disposal are potentially aimed by this provision.

Taxes are calculated by applying the progressive scale for income tax (up to 45%) on the basis of three times the rental value of the dwelling in France.

In practice, however, taxpayers domiciled outside of France frequently escape this lump-sum taxation. It does not apply to taxpayers whose French source income exceeds the lump-sum taxation basis as well as to persons, French or foreign nationals, domiciled in one of the several countries or territories having concluded a double taxation convention with France. Taxation in Case of Sale

In the event of the sale of the property by the SCI, the capital gain made by a non-resident shareholder of an SCI on the sale

non-résident est assujéti à l'impôt sur le revenu (personne physique ou société de personnes), la plus-value réalisée à titre occasionnel lors de la cession d'immeubles ou de titres de SCI est en principe déterminée dans les mêmes conditions que pour les personnes domiciliées en France, qu'elles soient ou non ressortissantes de l'UE.

S'agissant de l'assiette d'imposition, la plus-value est réduite d'un abattement variable selon la durée de détention - 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, 4% au-delà de la dix-septième et 8% au-delà de la vingt-quatrième - aboutissant à une exonération totale au terme d'un délai de trente ans.

L'exonération prévue pour la résidence principale ne s'applique pas aux non-résidents fiscaux qui, par définition, n'ont pas leur résidence principale en France.

On soulignera ici que l'exonération particulière prévue (sous certaines conditions) lors de la première cession de l'habitation en France des personnes physiques non résidentes, ressortissantes d'un Etat de l'Espace économique européen, ne s'applique que lorsque le contribuable détient directement son habitation en France. Par suite, le bénéfice de cette exonération n'est pas admis en cas de cession de l'habitation en France des non-résidents détenue par l'intermédiaire d'une société, ou en cas de cession par l'associé non résident des titres d'une société à prépondérance immobilière qui détient à son actif l'habitation en France de celui-ci. Dans ce cas de figure, la détention d'un bien immobilier en France par une SCI serait moins avantageuse qu'une détention en direct.

S'agissant du taux d'imposition, la plus-value résultant de la cession d'immeubles ou de titres de SCI supporte un prélèvement spécifique fixé en principe à 33,1/3 %.

Il est réduit à 19 % notamment pour les personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de

personnes françaises, s'ils sont résidents d'un Etat de l'Espace économique européen à la date de la cession. A ce sujet, on peut se demander si le taux de 33,1/3 % porte atteinte au principe de liberté de circulation des capitaux, de sorte que le taux réduit de 19% serait invocable non seulement par les résidents de l'Union européenne mais également par tout résident d'un Etat tiers à l'Union européenne. Cette question n'est pas définitivement tranchée à ce jour par la jurisprudence.

Le taux d'imposition sur la plus-value est porté à 75 % lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un Etat ou territoire « non coopératif ».

S'y ajoutent, notamment pour les personnes physiques, les prélèvements sociaux au taux de 15,5% applicables aux non-résidents à compter de 2012.

Imposition sur la fortune (ISF)

En droit interne, les personnes physiques dont le domicile fiscal est situé hors de France ne sont imposables qu'à raison de leurs biens situés en France, si la valeur de ceux-ci dépasse le seuil d'imposition fixé à 1'300'000 au 1er janvier 2013.

Les parts de SCI sont considérées comme des biens français passibles de l'ISF lorsqu'elles sont détenues par des non-résidents.

Dans l'hypothèse où un associé non résident d'une SCI peut bénéficier d'une convention fiscale, il conviendra d'examiner avec attention cette dernière. Il y a lieu de relever que :

Certaines conventions ne visent pas l'ISF, ce qui conduit à appliquer les solutions du droit interne (imposition en France). C'est le cas notamment des conventions conclues par la France avec l'Australie, la Belgique, le Brésil, la Chine, le Mexique, Singapour, l'Irlande et le Royaume-Uni.

D'autres conventions sont applicables à l'ISF mais ne contiennent pas de dispositions

of a property owned by the SCI on French territory is taxable in principle in France. Indeed, since the SCI is the taxable entity, its non-resident shareholders are necessarily taxable in France on their part of their profits. This French domestic law taxation principle set out by the French Supreme Administrative Court (Conseil d'Etat) also applies in the event of the application of a double taxation convention based on the OECD's model.

Pursuant to French domestic law, in the event of the sale of shares of the SCI by a non-resident shareholder, the capital gain made by the latter is taxable in France. Where there is a double taxation convention between France and the country of residence of the seller shareholder, it is advisable to analyse it to establish whether France maintains its right to taxation or not. Indeed, as regards the interpretation of these tax conventions, the shares of the SCI are deemed as movable (and not immovable) property, which in general is taxed only in the State of residence of the seller. Thus, in this context, the taxation in France of the shares of the SCI is only possible if the convention expressly mentions the sale of shares of companies mainly dealing with real estate such as the conventions concluded with Brazil, China, the United-States, Spain, Italy, India, the United-Kingdom, the Netherlands, Switzerland as well as Saudi Arabia, Bahrain, the United Arab Emirates, Kuwait, the Sultanate of Oman and Qatar.

When the capital gains are taxable in France (pursuant to French domestic law and/or a tax convention) and the non-resident seller is liable to income tax (individuals or partnerships), capital gains made on an occasional basis at the time of the sale of property or shares of the SCI are in principle established upon the same conditions as for persons domiciled in France, either EU nationals or not.

As regards the taxation basis, capital gains are reduced, depending on the duration of ownership, by 2% for each

year of ownership as from the fiftieth, by 4% as from the seventh and by 8% as from the twenty-eight, which leads to a total exemption after thirty years.

The exemption for main residence does not apply to non-tax residents whose main residence is by definition not in France.

Note that the specific exemption provided for (under certain conditions) the first sale of a dwelling in France by non-resident individuals, citizens of the Economic European Area (EEA), only applies when the taxpayer owns directly his dwelling in France. Further on, the benefits of this exemption shall not be granted in the event of the sale by non-residents of a dwelling in France held through a company, or in the event of the sale by a non-resident shareholder of shares of a company mostly active in real estate which owns this shareholder's dwelling in France. In this case, the ownership of an immovable property in France by an SCI would be less advantageous than direct holding.

Regarding the tax rate, capital gains resulting from the sale of immovable property or of shares of the SCI are subject to a specific taxation whose rate is in principle 33.1/3 %.

This rate is reduced to 19 % notably for individuals and individuals who are partners of a French partnership if they are residents of a country of the EEA at the time of the sale. In this regard, the question of whether the 33.1/3 % rate affects the principle of free movement of capital so that the 19% rate could be invoked not only by the UE residents but also by any resident of a country outside of the UE arises. To date, no final answer to this question has been provided by case law.

This rate of taxation of the capital gains is raised to 75 % when the seller is domiciled, established or incorporated in a "non-cooperative" State or territory.

Social contributions amounting to 15.5% applicable to non-residents as from 2012 shall notably be added for natural persons.

Taxation of Wealth (Impôt sur la fortune - ISF)

Pursuant to French domestic law, individuals whose tax domicile is outside of France are only liable to taxes on their assets located in France if their value exceeds the tax threshold set at 1,300,000 as of January 1st, 2013.

The shares of the SCI are deemed as French assets subject to ISF when they are held by non-residents.

In the event a non-resident shareholder of an SCI may benefit from a tax convention, it is advisable to carefully examine the convention. It is worth mentioning that:

Some conventions do not aim at ISF, which leads to applying the domestic law principles (taxation in France). This is notably the case of conventions concluded between France and Austria, Belgium, Brazil, China, Mexico, Singapore, Ireland and the United Kingdom.

Other conventions apply to ISF but do not contain provisions concerning civil companies. It is the case of the conventions drafted according to the OECD model convention, which provides that (i) wealth composed of immovable properties are taxable in the State where they are located and (ii) all other elements of the taxpayers' wealth (except for movable assets which are part of the assets of a permanent establishment and of ships and airplanes) of the resident of a State are only taxable in that State, which leads in principle to the exemption of ISF in France (since the shares of the SCI are deemed movable assets under French law, even if their capital is mostly composed of real estate).

The most recent tax conventions contain specific provisions allowing the taxation of shares of a company mostly dealing



concernant les sociétés civiles. C'est le cas des conventions qui suivent le modèle OCDE, lequel prévoit (i) que la fortune constituée par des biens immobiliers est imposable dans l'Etat ou ces biens sont situés et (ii) que tous les autres éléments de la fortune (sous réserve des biens mobiliers faisant partie de l'actif d'un établissement stable et des navires et aéronefs) d'un résident d'un Etat ne sont imposables que dans cet Etat, ce qui conduit en principe à une exonération d'ISF en France (puisque les parts de SCI constituent des biens meubles en droit français, même si leur actif est majoritairement constitué d'immeubles).

Les conventions fiscales les plus récentes contiennent des dispositions spécifiques permettant l'imposition des parts de société à prépondérance immobilière (dont les SCI) en France. C'est le cas notamment des conventions conclues par la France avec l'Allemagne, l'Autriche, le Canada, l'Espagne, les Etats-Unis, l'Italie, l'Inde, la Russie et la Suisse. Il en va de même des conventions conclues avec l'Arabie saoudite, le Bahreïn, les Emirats arabes unis, le Koweït, le Sultanat d'Oman et le Qatar ; toutefois ces conventions contiennent une disposition particulière prévoyant que, sous certaines conditions, les biens immobiliers situés en France (et par assimilation les parts de SCI) appartenant aux résidents de ces États ne sont imposables en France que si la valeur de ces biens immobiliers (ou parts de SCI) est supérieure à la valeur globale du patrimoine financier situé en France détenu par ces personnes.

Lorsque l'ISF est dû en France, il est calculé de la même manière que pour les résidents français (i.e. à un taux variant entre 0.5% lorsque la valeur nette du patrimoine taxable (en France) est comprise entre 800'000 € et 1'300'000 € et 1.5% lorsque la valeur nette du patrimoine taxable est supérieure à 10'000'000 €), sous réserve de certaines exceptions et de l'existence de délais de déclaration différents.

On soulignera qu'à compter du 1er janvier 2012, les créances en compte courant détenues sur une SCI par des personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont pas déductibles pour la valorisation des parts de la SCI.

Cette disposition a pour but de mettre fin aux schémas d'optimisation dont pouvaient bénéficier les non-résidents lors d'un investissement immobilier réalisé en France par l'intermédiaire d'une SCI.

En effet, dès lors que ces non-résidents parvenaient à justifier d'une créance en compte

courant d'associé contre la SCI, cette créance - résultant le plus souvent du financement du prix d'acquisition par l'associé personnellement en lieu et place de la SCI - constituait un placement financier exonéré d'ISF pour le contribuable non-résident ainsi qu'une dette de la société. La SCI se trouvait ainsi endettée vis-à-vis de l'associé, cette dette réduisant alors d'autant la valeur des parts (i.e. l'assiette) imposables à l'impôt sur la fortune.

Notons que cette disposition ne vise pas les emprunts bancaires qui seraient contractés directement par la SCI, lesquels peuvent toujours être pris en compte lors de la valorisation des parts de SCI.

Imposition sur les donations et successions
En droit interne français, lorsque le défunt ou le donateur est non-résident, si l'héritier ou le donataire est également non-résident, seuls les biens situés en France sont imposables en France; si l'héritier ou le donataire est lui-même domicilié en France à la date de la mutation et s'il l'a été pendant une période de six ans durant les dix années précédentes, les biens situés à l'étranger sont également imposables en France.

Dès lors que les parts de SCI sont considérées comme des biens français lorsqu'elles sont détenues par des non-résidents (cf. ci-dessus), elles seront nécessairement imposables en France lorsqu'elles feront l'objet d'une transmission par voie de donation ou succession, dans les mêmes conditions que lorsque le défunt ou le donateur est résident français. Il en va de même de l'éventuel compte-courant dont disposera l'associé à l'encontre de la SCI. Ce compte courant constitue une créance sur un débiteur français (la SCI), c'est-à-dire un bien français pour l'application des droits de mutation à titre gratuit (i.e. l'existence d'un compte courant ne permettra pas de réduire l'impôt français dès lors que la réduction de la valeur des parts de la SCI - du fait de la créance de l'actionnaire - serait compensée par l'existence d'une créance imposable aux droits de mutation à titre gratuit en France).

Seul le bénéfice de certaines conventions fiscales conclues avec la France permettra, le cas échéant, d'échapper aux droits de mutation à titre gratuit en France.

Certaines conventions prévoient que la notion de bien immobilier est définie par référence à la loi applicable dans l'Etat de situation du bien. C'est notamment le cas des conventions fiscales signées en matière d'impôt sur les successions avec la Suisse - laquelle est toutefois en cours de renégociation (la nouvelle version dont l'entrée en vigueur serait prévue au 1er janvier 2014 devrait assimiler les titres de SCI à des immeubles) -, le Royaume-Uni, la Belgique, l'Espagne, le Bahreïn, les Emirats arabes unis, le Koweït, le Sultanat d'Oman et le Qatar. Dès lors que les parts de SCI constituent des biens meubles en droit français (cf. ci-dessus en matière d'ISF), ils doivent être qualifiés « d'autre biens meubles corporels ou incorporels » au sens de ces conventions, lesquels ne sont imposables que dans l'Etat où le défunt avait son dernier domicile. Ainsi, les parts de SCI détenues par un associé résident de ces pays n'entraîneront, en principe, aucune imposition au titre des droits de succession en France lors de son décès.

D'autres conventions assimilent d'ores et déjà les parts de SCI à des « biens immobiliers imposables dans l'Etat contractant où les immeubles sont situés » (rendant ainsi les mutations imposables en France lorsqu'elles portent sur des parts de SCI); c'est le cas par exemple des conventions fiscales en matière d'impôts sur les successions signées avec les Etats-Unis, l'Allemagne, l'Autriche, l'Italie ou la Suède.

Lorsque la mutation est imposable en France, les donations et successions en ligne directe sont imposées (après application d'un abattement de 100'000 €) à un taux variable compris entre 5% (jusqu'à 8'072 euros de montant imposable) et 45% (au-delà de 1'805'677 euros).

Il pourra être envisagé de réduire ce coût fiscal en « anticipant » ce transfert au moyen de donations (à ses enfants), le cas échéant démembrées des parts de la SCI (i.e. donation de la nue-propriété des parts de SCI à ses enfants et conservation de l'usufruit des parts par le donateur). En effet, la valeur imposable de l'usufruit viager et de la nue-propriété correspondante est fixée forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété entière, d'après l'âge de l'usufruitier (ce qui aboutit à réduire la

with real estate (including SCIs) in France. It is notably the case of the conventions concluded between France and Germany, Austria, Canada, Spain, the United States, Italy, India, Russia and Switzerland. This is also the case of conventions concluded with Saudi Arabia, Bahrain, the United Arab Emirates, Kuwait, the Sultanate of Oman and Qatar; however, these conventions contain a specific provision providing that, under certain conditions, immovable assets located in France (and by assimilation the shares of the SCI) belonging to the residents of these States are only taxable in France if the value of these immovable assets (or shares of the SCI) exceeds the overall amount of the financial assets located in France held by these persons.

When ISF is due in France, its calculation is the same as for French residents (i.e. a variable rate between 0.5% where the net value of the assets taxable (in France) is comprised between 800,000 € and 1,300,000 € and 1.5% where the net value of the assets exceeds 10,000,000 €), subject to some exceptions and to the existence of different reporting periods.

Note that as from January 1st, 2012, claims against an SCI consisting in shareholder's current accounts held by persons not having their domicile in France for tax purposes are not deductible for the valuation of the SCI'S shares.

This provision aims at putting an end to optimisation schemes of which non-residents could benefit when investing in real estate in France through a SCI.

Indeed, if the existence of a debt in the shareholder's current account against the SCI could be demonstrated by these non-residents, such claim, resulting in most cases from the financing of the purchase price by the shareholder himself and not the SCI, was deemed a financial investment exempt from ISF for the non-resident taxpayer as well as a debt of the company. The SCI had thus a debt towards the shareholder, which reduced the value of the shares (i.e. tax base) subject to ISF.

Note that this provision does not aim at banking loans contracted directly by the

base d'imposition de la donation), étant précisé qu'au décès, l'usufruit rejoindra la nue-propiété (déjà donnée aux enfants) en exonération de droits.

L'endettement de la SCI (i.e. la SCI contracte un prêt en son nom) pourrait également permettre de diminuer la base d'imposition aux droits de donation et/ou de succession (laquelle est assise sur la valeur nette des parts) ; cette solution présente également l'avantage de réduire l'assiette d'imposition à l'ISF.

Conclusion

Les dernières modifications législatives françaises se sont traduites par un durcissement de la fiscalité dans de nombreux domaines. Le secteur immobilier, notamment celui des résidences secondaires, n'a pas été épargné. Ainsi, à compter de 2012, notamment : l'exonération de la plus-value n'est acquise que si l'immeuble est détenu depuis plus de trente ans (contre 15 ans auparavant), les non-résidents sont désormais assujettis aux prélèvements sociaux aux taux de 15,5%, les comptes-courants ne peuvent plus être déduits pour la valorisation des parts de SCI à l'ISF.

La France cherche en outre à étendre ses règles de droit interne dans des contextes transfrontaliers (i.e. lorsqu'un non-résident détient immeuble en France, même sous couvert d'une société) ; à titre d'exemple, on relèvera les « pressions » exercées dernièrement sur la Suisse pour renégocier la convention en matière d'impôts sur les successions.

Cela étant, un certain nombre de conventions fiscales conclues par la France offrent de réelles opportunités d'optimisation pour les non-résidents désireux d'acquérir une résidence en France ; le recours à une SCI dans ce contexte peut s'avérer judicieux. Indépendamment des conventions fiscales, l'utilisation d'une SCI offre des possibilités de structuration intéressantes, telles que le recours à l'endettement de la SCI, au démembrement de ses parts ou à leur donation anticipée permettant de réduire l'ISF et/ou les droits de mutation à titre gratuit en France.

SCI, which still may be taken into account at the time of valuation of the SCI's shares.

Taxation of Inheritance and Gifts

Under French domestic law, when neither the deceased/donor nor the heir/donnee is a non-resident, only the assets located in France are taxable in France; if the heir/donnee is domiciled in France at the time of the transfer and had been a French resident for six years during the previous ten year, the assets located abroad are also taxable in France.

Since the shares of the SCI are deemed as French assets when held by non-residents (see above), they will be necessarily taxable in France when they are transferred by donation or inheritance, under the same conditions as when the deceased or the donor is a French resident. The same applies to a possible current account held by the shareholder towards the SCI. Such current account constitutes a claim towards a French debtor (the SCI), i.e. a French asset for inheritance tax purposes (i.e. the existence of a current account will not allow to reduce French taxes since the reduction of value of the SCI shares (resulting from the shareholder's claim) would be offset by the existence of a claim subject to inheritance taxes in France.

Only the benefit of some tax conventions concluded with France allows, if applicable, to avoid inheritance taxes.

Some conventions provide that the notion of immovable assets is defined by reference to the law applicable in the State where the assets are located. It is notably the case of the tax conventions on inheritance and gifts signed with Switzerland, which is currently being renegotiated (the new version whose entry into force is set on January 1st, 2014, should assimilate the SCI's shares to immovable property), the United Kingdom, Belgium, Spain, Bahrain, the United Arab Emirates, Kuwait, the Sultanate of Oman and Qatar. Since the shares of the SCI are deemed as movable property under French law (see above - ISF), they must be

qualified as "other tangible or intangible movable property" within the meaning of these conventions, which is only taxable in the State where the deceased had his last domicile. Thus, the shares of the SCI held by a shareholder resident of these countries would in principle not trigger any inheritance taxes in France at the time of death.

Other conventions already consider the shares of an SCI as "immovable assets taxable in the contracting State where the properties are located" (thus triggering the taxation of the estate in France when it includes shares of an SCI). It is for example the case of the inheritance tax conventions concluded with the United States, Germany, Austria, Italy and Sweden.

Where the transfer is taxable in France, direct line donations and inheritance are taxable (after deduction of 100,000 €) at a tax rate comprised between 5% (taxable amount up to 8,072 €) and 45% (taxable amount 1,805,677 €).

One could contemplate reducing this tax burden by "anticipating" this sale by making donations (to children), if need be by dividing the property rights of the SCI shares (i.e. donation of the bare-ownership of the SCI's shares to the children and keeping the usufruct of the shares by the donor). Indeed, the taxable value of the life usufruct and the corresponding bare ownership is evaluated on a lump sum basis corresponding to a fraction of the value of the whole property, depending on the age of the usufructuary (which leads to a reduction of the tax base of the donation), bearing in mind that at the time of death, the usufruct shall automatically join the bare ownership (already given to the children) free of duty.

The SCI's indebtedness (i.e. the SCI makes a loan in its name) could also allow to reduce the tax base of inheritance and/or gift taxes (which is calculated based on the net value of the shares); this solution also allows to reduce the tax base for ISF purposes.

Conclusion

The recent legislative amendments in France have led to a general hardening of taxation in several areas. It did not spare the real estate sector, notably as regards secondary residences. Thus, as from 2012, notably, the exemption of capital gains is only granted when the property has been held for more than 30 years (against 15 before), non-residents are subject to social contributions at the rate of 15.5%, shareholder's current accounts can no longer be deducted for the valuation of the SCI's shares for ISF purposes.

Moreover, France is increasingly seeking to extend its domestic law rules in cross-border contexts (i.e. when a non-resident owns real estate in France, even through a company); as an example, the "pressure" faced by Switzerland lately in view of the renegotiation of the inheritance tax convention .

This being said, some tax conventions concluded by France offer real opportunities of optimisation for non-residents wishing to purchase a residence in France; the use of an SCI in this context may prove advantageous.

Regardless of the tax conventions, the use of an SCI offers interesting restructuring possibilities, such as the indebtedness of the SCI, the division of the property of its shares or their anticipated donation, allowing to reduce ISF and/or inheritance taxes in France.

