

Expatriés : les charmes et les pièges de l'investissement immobilier en France

Publié le : 24/05/2023

Auteur : Olifan Group

Les expatriés français n'ont jamais été aussi nombreux à détenir de l'immobilier dans leur pays d'origine. Et s'ils le font souvent pour des raisons affectives, ils n'échappent pas aux obstacles fiscaux, juridiques ou financiers. En voici quelques exemples, qui montrent que tout est plus facile quand on est bien accompagné.

Investissement locatif, résidence secondaire, maison, appartement, location saisonnière meublée... En matière d'immobilier, les expatriés français ont de l'appétit et des goûts éclectiques. Depuis 2020, la valeur globale de leurs actifs immobiliers dans l'Hexagone a quadruplé ! « *Ils achètent davantage de biens et ces derniers se sont beaucoup valorisés* » commente Émilie Bougenot, consultante en ingénierie patrimoniale chez Olifan Group.

Un lien très affectif avec son patrimoine

Pourtant, la France n'est pas spécialement un paradis fiscal pour les investisseurs expatriés, soumis à plusieurs règles dérogatoires. Par exemple, leurs revenus immobiliers, qui sont souvent leurs seuls revenus perçus en France, sont taxés au minimum à 20%. Ils sont aussi soumis aux prélèvements sociaux de 17,2%*, qui financent la Sécurité sociale française. Sans contrepartie, puisque les expatriés ne

bénéficient d'aucune prestation.

De même, l'immobilier détenu par les expatriés sur le sol français n'échappe pas à l'IFI.

Alors pourquoi cet engouement ? Pour des raisons affectives : avoir un pied-à-terre pour ses séjours en France, s'offrir un chez-soi dans sa ville d'origine, acheter à l'avance la maison où on passera sa retraite, ça compte pour des expatriés. Le bien immobilier fait un peu partie de soi.

Attention aux stratégies d'investissements dans un contexte international

Le risque, c'est que ces investissements au coup de cœur ne fassent pas assez de place à la raison. *« Ne jamais croire qu'une stratégie pertinente pour les résidents le sera forcément aussi pour l'expatrié, souligne Émilie Bougenot. Tout dépend du pays de résidence, de ses règles de taxation, de l'existence éventuelle de conventions fiscales, etc. »*

Exemple : la location meublée, très prisée dans l'Hexagone, peut être bien moins avantageuse quand on vit ailleurs. Il faut notamment anticiper le risque de passer en loueur meublé professionnel : si les loyers annuels dépassent 23 000 €, le non-résident relèvera dans beaucoup de cas de ce statut. Ce qui lui vaudra de payer 35 à 40% de cotisations sociales sur le résultat de son activité immobilière.

Détention en SCI : parfois bénéfique, parfois piégeuse

De même, la SCI soumise à l'impôt sur le revenu peut réserver des surprises aux expatriés, même si ce mode d'acquisition connaît un succès croissant auprès des Français.

Ainsi, si vous résidez à Monaco et que vous détenez de l'immobilier en direct en France, vos héritiers paieront des droits de succession à votre décès. Mais le même bien détenu à travers une SCI ne sera pas taxé : Monaco le considère comme un

meuble, d'où l'exonération.

L'histoire peut se compliquer encore. Prenons l'exemple d'un bien immobilier français détenu via une SCI à l'impôt sur le revenu. Si l'expatrié vit dans un pays qui assimile une telle SCI à une société de capitaux, il sera taxé deux fois : à l'impôt sur le revenu par la France, et sur les dividendes par son pays de résidence ! De plus, les conventions fiscales ne permettent pas toujours d'éviter cette double imposition.

« Avant d'investir, il faut toujours étudier les règles en vigueur dans le pays de résidence, rappelle Émilie Bougenot. Chaque cas est particulier. »

Et les difficultés ne se limitent pas aux SCI. On en rencontre parfois en matière de démembrement de propriété, notion parfois inconnue ou différente dans certains droits étrangers.

Des expatriés éloignés des repères français

À l'heure de passer à l'achat, mieux vaut donc redescendre sur terre. D'autant que les règles administratives et déclaratives changent régulièrement : un expatrié parti depuis de nombreuses années peut avoir une image faussée de ses obligations.

Il ne sait pas forcément ce qu'est un DPE** et un classement D, E ou F. Il ignore qu'à Paris, le non-respect de certaines formalités sur les locations saisonnières peut lui coûter 50 000 euros d'amende. Il ignore aussi qu'il suffit de remplir chaque année une déclaration 2072 pour être dispensé d'une taxe annuelle de 3% de la valeur de son bien. Soit 9 000 euros pour un modeste bien de 300 000 euros !

Au-delà du « bien investir », il y a aussi le « bien déclarer. »

Clarifier son objectif d'investissement

Voilà pourquoi les expatriés ont intérêt à être bien accompagnés. Y compris au départ de leur projet, pour clarifier leur objectif d'investissement : *« avoir un point de chute pour ses visites en France, percevoir des revenus locatifs, préparer sa transmission, anticiper son retour définitif sont des objectifs différents qui appellent des stratégies spécifiques »*, explique Émilie Bougenot.

Par exemple, inutile de vouloir rentabiliser un pied-à-terre dans certains quartiers de Paris avec de la location meublée saisonnière de type Airbnb : la complexité des démarches administratives a pour objectif affiché de décourager les propriétaires.

Financement : les banques traînent les pieds

Autre étape délicate : le financement. Certaines banques françaises refusent de prêter à des expatriés. D'autres tiennent une liste noire de pays de domiciliation jugés à risque. D'autres excluent par principe la détention en direct... ou la SCI !

« La barre est plus haute que pour un résident français, note Émilie Bougenot. Il faut au moins 30% d'apport, on analyse votre patrimoine, on inventorie les fonds que vous détenez en France. Les terrains nus et les biens avec gros travaux sont encore plus difficiles à financer : les banques craignent les aléas de chantier, plus compliqués à piloter depuis l'étranger. »

Sur cet aspect comme sur les autres, Olifan Group propose aux expatriés un accompagnement sur mesure, piloté par ses experts et par un réseau de partenaires spécialisés dans l'international : agents immobiliers, courtiers en prêts, experts-comptables, notaires... *« Nous intervenons en préparation et suivi de l'investissement, ou pour optimiser la gestion et la structure de détention de biens existants ; ceci quel que soit le pays où vit l'investisseur. »*

**7,5% pour les affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que français au sein d'un pays de l'EEE, ou en Suisse ou au Royaume-Uni*

***Diagnostic de performance énergétique*

[Expertise Accompagnement International](#)