



EQUANCE

GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

MASSAT SAURAT
+
GUIMOND LAVALLÉE



NOTAIRES

Patrimoine
Immobilier
Famille
Entreprise
International

PATRIMOINE IMMOBILIER EN FRANCE : FISCALITÉ ET TRANSMISSION DANS LE CONTEXTE FRANCO- CANADIEN ET QUÉBÉCOIS

MAI, 2020

SOMMAIRE

- LE GROUPE EQUANCE
- LE MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE
- ACQUISITION & FINANCEMENT PAR CRÉDIT
- FISCALITÉ FONCIÈRE
- LES PISTES D'INVESTISSEMENT



LE GROUPE EQUANCE

QUELQUES MOTS SUR EQUANCE / SERVICES

- 🕒 **Le groupe EQUANCE** est le fruit de **20 ans d'expérience** consacrés à l'analyse, l'audit et le conseil en gestion de patrimoine.
- 🕒 **Siège implanté à Montpellier** où opère une équipe pluridisciplinaire composée de juristes et fiscalistes.
- 🕒 Présence à l'étranger dans **plus de 50 pays**



Implantation du Groupe Equance en France



Valoriser votre patrimoine, prendre soins de vos proches, préparer votre retraite, optimiser votre fiscalité...

- ⊗ Une **expertise** en Gestion privée pour les expatriés et les résidents français.
- ⊗ Une **vision globale du patrimoine** (Finance, Assurance vie, Immobilier, Prévoyance, Transmission...).
- ⊗ Une **relation de proximité** privilégiée entre l'investisseur et le consultant.
- ⊗ Des **partenaires prestigieux**.
- ⊗ Une **indépendance** favorisant une sélection adaptée des produits.
- ⊗ Une **maitrise des règles de fiscalité bilatérales**.
- ⊗ **En 2018**, nomination, pour la 4ème année consécutive « **Cabinets Incontournables** » en termes de conseil en gestion de patrimoine.





L'IMMOBILIER EN FRANCE

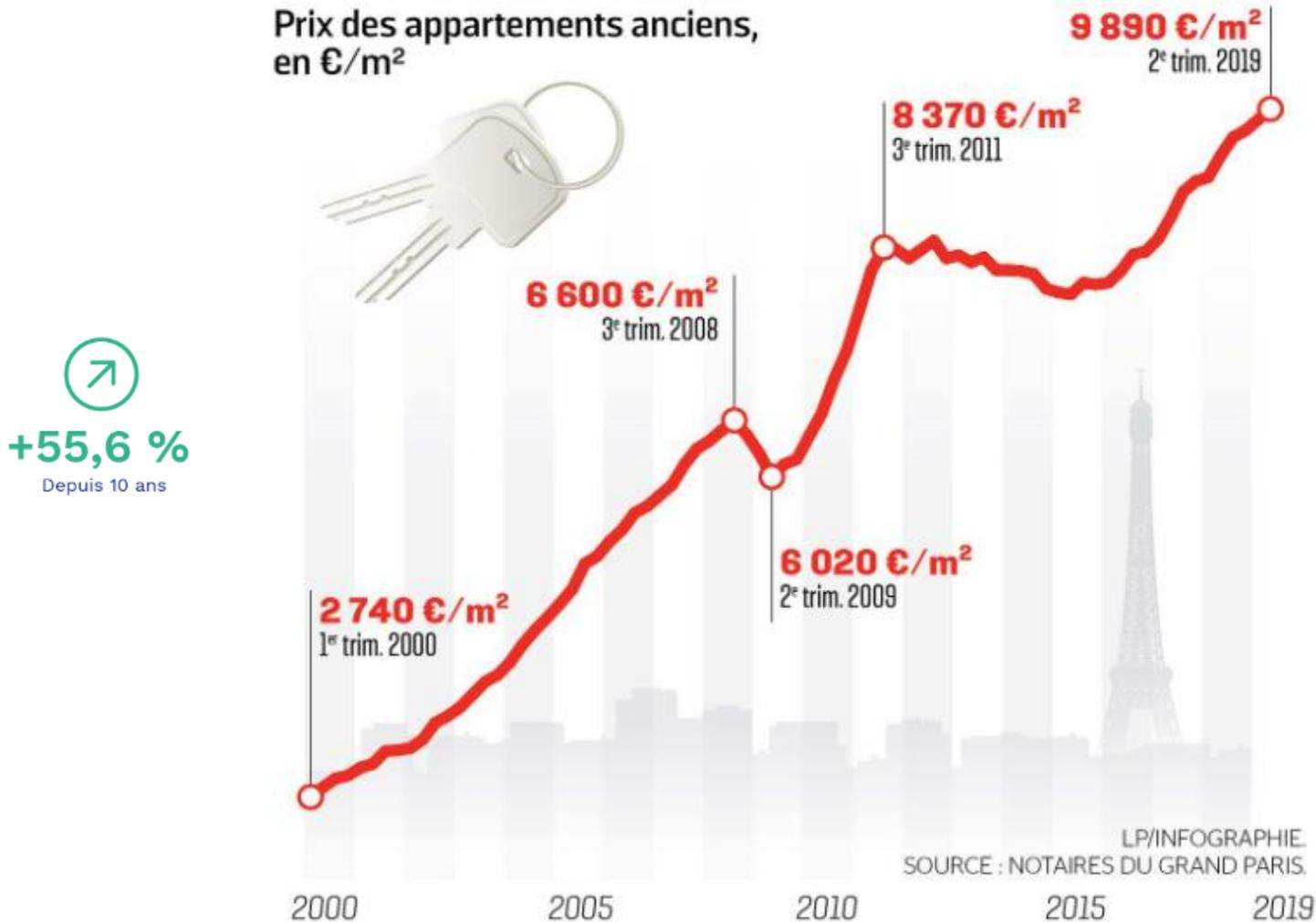
LE MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE EN 2020

Indice des Prix Immobiliers (IPI) au 1er Janvier 2020

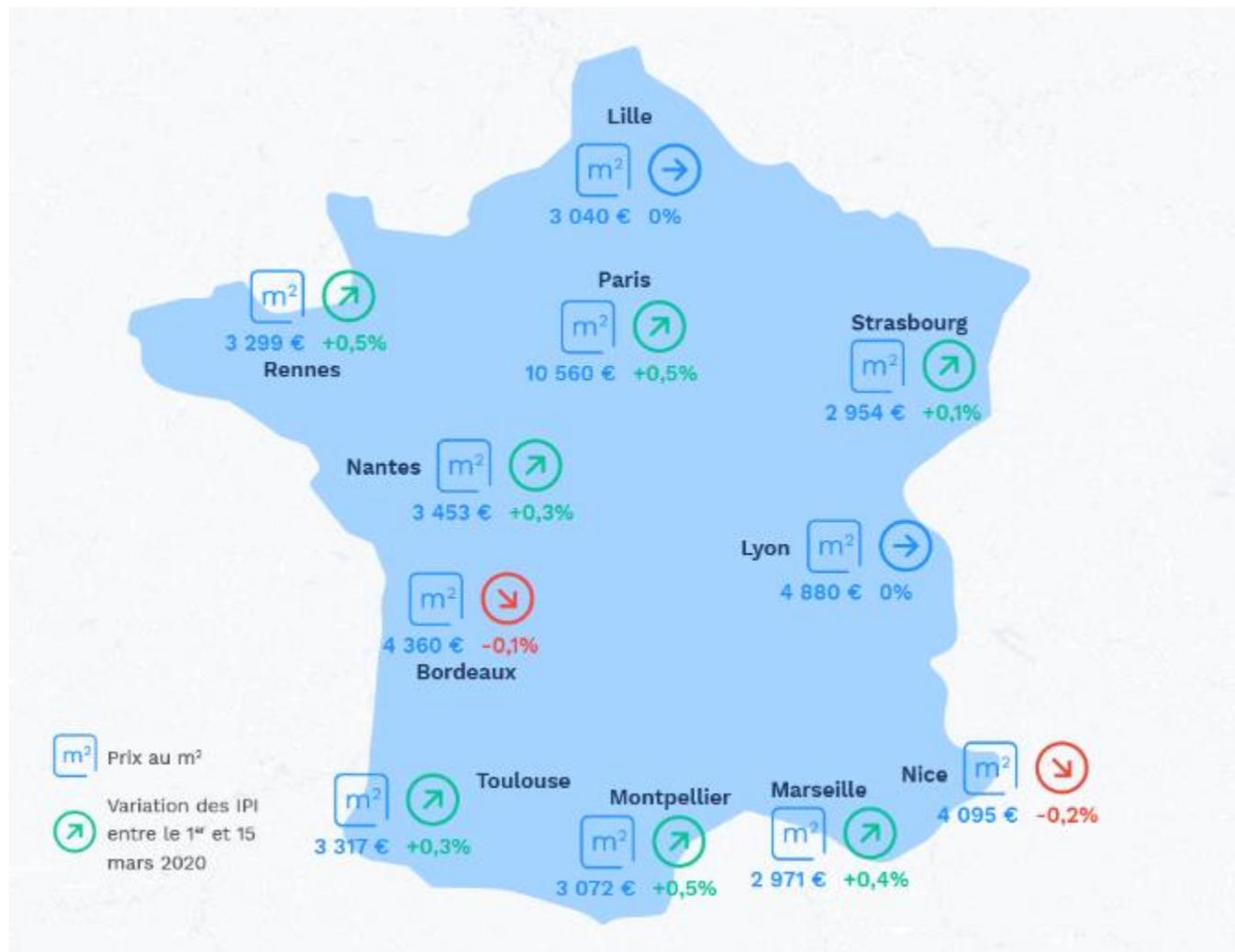
	10 ans	5 ans	1 jan. 2020	1 mois	Indice en points Base 100 au 1/1/2008
● Paris	+52,8	+35,5	+2,8	+0,5	163,3
● Top 10 grandes villes	+26,6	+21,4	+1,1	+0,2	125,2
● Top 50 grandes villes	+10,1	+10,7	+0,9	+0,2	107,0
● Zone rurale	-6,1	+2,2	+0,1	+0,2	87,5
● France	+8,0	+5,9	+0,4	+0,2	103,1

source: Meilleurs Agents

EVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER A PARIS SUR 20 ANS



EVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS EN FRANCE À MI-MARS 2020



MARCHÉ IMMOBILIER FACE AU COVID-19

EFFET À COURT TERME :

- **Contraction du volume de transactions à attendre**

Entre 100 000 à 200 000 transactions en moins en 2020 pour le marché résidentiel ancien

- **Conditions d'octroi de prêt pourraient se durcir**

Cela entrainerait mécaniquement le ralentissement de nouveaux prêts

EFFET À LONG TERME :

- **Effet de rattrapage économique à la résolution de cette épidémie ?**

Intervention des Banques Centrales par augmentation des liquidités + politique de taux très bas => permettra une remontée relativement plus rapide que les crises antérieures

- **Consolidation de l'image de la pierre**

La chute en Bourse au début de la crise sanitaire n'a fait que renforcer la bonne image de l'immobilier auprès des particuliers.

- **L'immobilier valeur refuge pour les placements à long terme**

L'immobilier conserve son caractère résilient durant cette crise

➡ Nos jeunes continueront d'étudier, nos aînés devront trouver des solutions d'hébergement adaptées et nous repartirons en vacances.

ACTES NOTARIÉS À DISTANCE



- **Le décret n° 2020-935 du 3 avril 2020 :**
Ce décret autorise les notaires des programmes immobiliers à établir un acte de vente par voie électronique, sans la présence du client dans l'étude.



Ce décret est valable dès aujourd'hui, et jusqu'à 1 mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire



Il offre aux études la possibilité de rédiger tous les actes notariés, et pas seulement les ventes immobilières. Ainsi, donations, contrats de mariage, adoptions et autres peuvent être effectués à distance jusqu'au 24 juin 2020.



ACQUISITION ET FINANCEMENT PAR CRÉDIT

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

- ❑ Du fait de taux réel négatifs, les Français empruntent pour acquérir leur logement, ils s'enrichissent en fin de compte,
- ❑ Actuellement, les taux d'emprunt affichés et pratiqués par les banques restent stables à un niveau toujours aussi bas, de 1,27% sur 20 ans pour des résidents de France. L'inflation (1,1%) change encore la donne et permet aux ménages de gagner de l'argent en s'endettant.
- ❑ Par exemple, un ménage qui emprunte aujourd'hui 200 000€ à 1,27% sur 20 ans, devra rembourser une mensualité de 944€ :
 - ❑ En supposant que l'inflation reste stable à 1,1% sur la durée du prêt, la mensualité de 944 € ne vaudrait que 757 € en monnaie réelle dans 20 ans, soit une baisse d'environ 20%
 - ❑ Au final, les propriétaires auraient au final remboursé seulement l'équivalent de 182 000 € contre 227 000€ sans inflation



FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS : REVENUS FONCIERS

- Prélèvement à la source en France :
 - Pour les revenus fonciers des non-résidents, il équivaut à une mensualisation de l'impôt payé l'année précédente

- Taux d'imposition des revenus fonciers :
 - < 27 794 € = 20%
 - > 27 794 € = 30%
 - + 17,20% de prélèvements sociaux (CSG-CRDS)

- Nature des biens imposables : immeubles, parts de SCI et SCPI, et tout autre actif à prépondérance immobilières

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS : RÉSIDENCE PRINCIPALE

🕒 Exonération de la taxation de la résidence principale (article 244 bis A du CGI) soumis aux conditions cumulatives suivantes :

- la vente doit intervenir au plus tard le 31/12 de l'année suivant le départ;
- le bien ne doit pas avoir été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux entre le départ et la vente, et des démarches de vente doivent avoir été effectuées;
- le non-résident ne doit pas avoir bénéficié antérieurement de cette exonération.

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS : PLUS-VALUES

- Désignation d'un représentant fiscal :
 - Si prix de vente > 150 000 €
- Taux d'imposition des plus-values (PV) immobilières :
 - 19% + 17,2% (prélèvements sociaux)
 - Abattements pour durée de détention

Détention	Montant imposable à l'impôt sur PV	Montant imposable aux PS
De 0 à 5 ans	Aucun abattement	Aucun abattement
De 5 à 21 ans	6% / an	1,65% / an
22 ans	4% / an	1,60% / an
De 23 à 30 ans	Exonération totale	9% / an
Après 30 ans	Exonération totale	Exonération totale

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS : PLUS-VALUES

- ⦿ Abattement forfaitaire de 150 000 € par contribuable (article 150-U-II 2° du CGI) soumis aux conditions cumulatives suivantes :
- Posséder la nationalité d'un Etat membre de l'UE, l'EEE, la Norvège, l'Islande ou le Lichtenstein;
 - Avoir été résident français au moins 2 ans avant la cession;
 - Cession avant le 31/12 de la 10^e année suivant le transfert de domicile hors de France.

Si la vente a eu lieu plus de 10 ans après le départ de France
→ Avoir la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR LES NON-RÉSIDENTS : IFI

- ⦿ Impôt sur la fortune immobilière (IFI) sur :
- Les immeubles ou droits immobiliers détenus indirectement en France
 - Les titres représentatifs d'une participation (>10% du capital de l'entreprise)
 - Les actions ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles en France
 - Si l'actif net est supérieur à 1 300 000 €

Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,7 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %

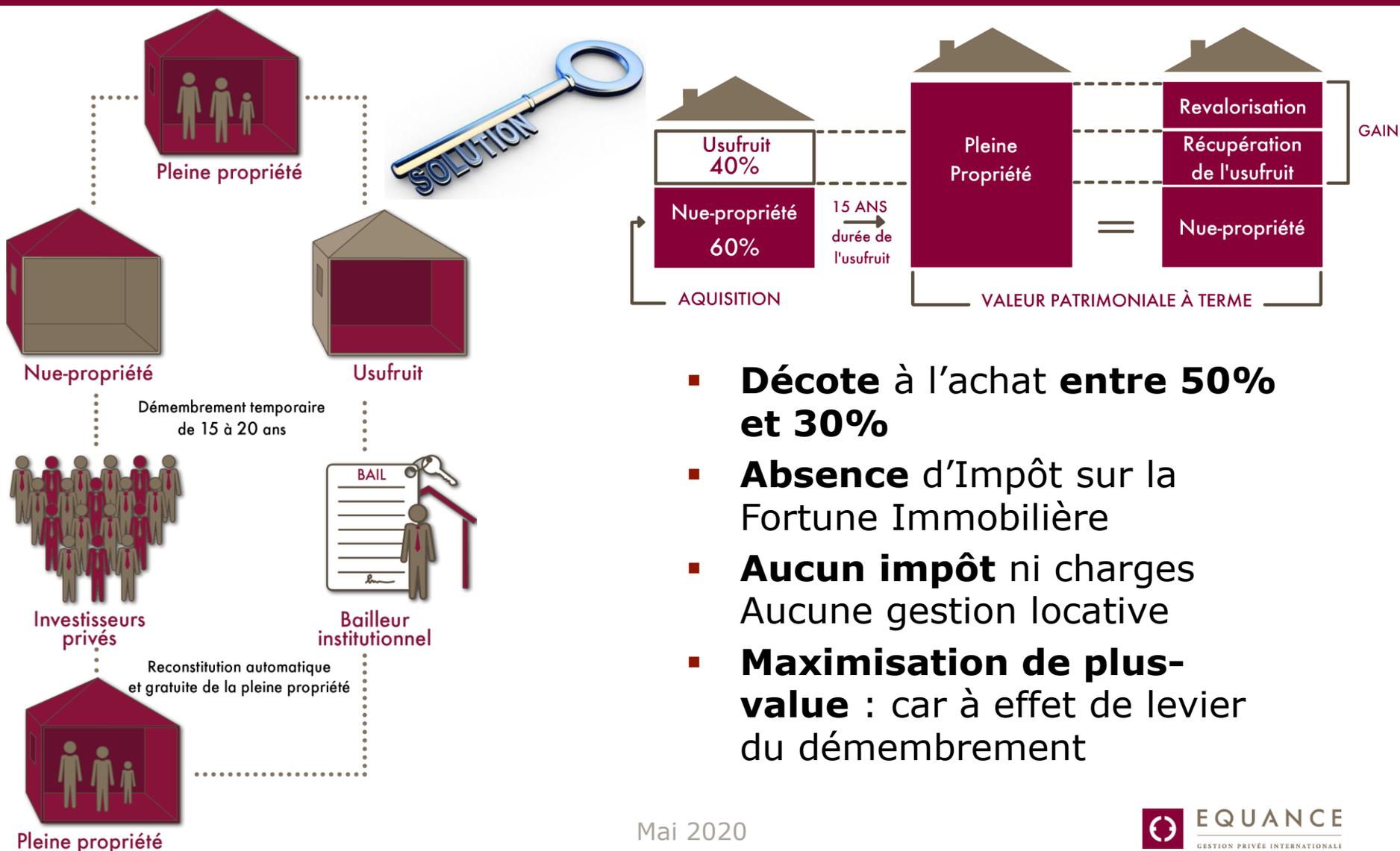


LES PISTES D'INVESTISSEMENT

LES PISTES D'INVESTISSEMENTS

- LA NUE PROPRIÉTÉ
- LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)
- LA LOCATION MEUBLÉE

LA NUE-PROPRIÉTÉ : FONCTIONNEMENT



- **Décote à l'achat entre 50% et 30%**
- **Absence** d'Impôt sur la Fortune Immobilière
- **Aucun impôt** ni charges
Aucune gestion locative
- **Maximisation de plus-value** : car à effet de levier du démembrement

LA NUE-PROPRIÉTÉ : EXEMPLE



RÉSIDENCE "L'AMOUR" – COLOMBES 92

SITUATION IDÉALE, À 5 MN DE MARCHÉ DES BERGES DE SEINE ET DU
PARC PIERRE LAGRAVERE

ARRÊT DE TRAMWAY - LIGNE T1 - À 200 M DE LA RÉSIDENCE EN 2024

DÉMEMBREMENT : 17 ANS

VALORISATION DE LA NUE-PROPRIÉTÉ : 58% /

AVANTAGE ACQUIS : 42%

Exemple de prix : un T2 43 m² + balcon et parking
Valeur 272.412 €, acheté 158 000 € en nue-propiété.

Estimation dans 17 ans (inflation 1,5%) = 350.872 €
TRI : 4,80% net de toutes charges

LES SCPI : LA PIERRE PAPIER

- **Définition** : SCPI = Sociétés Civiles de Placement Immobilier
- **Activité** : acheter des biens professionnels, les louer et les gérer via leur société de gestion
- **Fiscalité** : revenus fonciers
- **Actifs gérés** : les SCPI de rendement sont constituées de bureaux, entrepôts de locaux commerciaux...
- Ces immeubles (bureaux, commerces, hôtels, santé, crèches, entrepôts...) sont loués sur de longues durées (**8 ans minimum → + de 20 ans**) au travers de baux commerciaux à des grandes entreprises, administrations, institutions, commerçants...



LES SCPI : FONCTIONNEMENT

La société de gestion, s'occupe d'acheter les biens, de les louer, de gérer les locataires, d'effectuer des travaux. Elle fait la promotion de la SCPI. Elle encaisse les loyers, paie les charges et distribue les dividendes aux actionnaires.



LES SCPI : AVANTAGES

- **Accessibilité** : accessible à tout budget et financement possible
- **Mutualisations des risques** : les biens professionnels sont nombreux et portés par de nombreux associés → risques dilués
- **Rentabilité** : comprise entre 4,5% et 6,5%
- **Loyers** : versés tous les mois ou trimestres
- **Non-résidents** : aucune gestion !.. pas de tracas liés à la location
 - **Possibilité d'être exonéré à 100% de la fiscalité française selon les SCPI choisies**

LES SCPI: RÉSILIENCE FACE AU COVID-19

LES POINTS FORTS DES SCPI POUR FAIRE FACE À LA CRISE :

⊙ Protection par des baux à long terme

➔ Exemples : 8,13 ans pour la SCPI Corum Origin ; 12,96 ans pour la SCPI Pierval Santé

⊙ Diversification des typologies d'investissements & répartition géographique

➔ bureaux, commerces, logistiques

➔ Ile de France, province, étranger



MUTUALISATION DES
RISQUES

⊙ Les réserves : le report à nouveau (RAN)

➔ Résultats non distribués au cours de l'année et mis en réserve, ce RAN pourra venir soutenir la distribution en 2020

⊙ L'immobilier est un investissement long terme

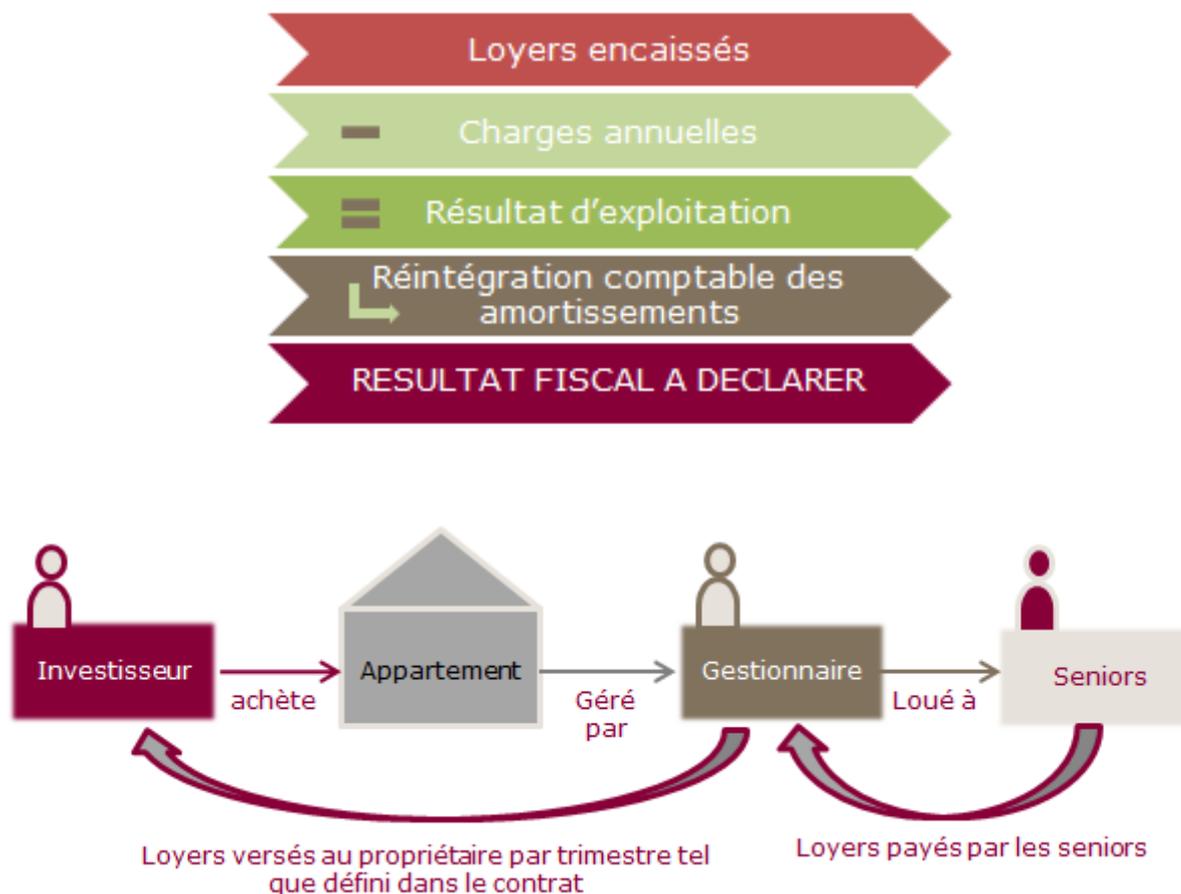
➔ SCPI couple rendement/risque équilibré

LA LOCATION MEUBLÉE : TYPOLOGIE

Les secteurs d'investissement proposés :



LA LOCATION MEUBLÉE : FONCTIONNEMENT



LA LOCATION MEUBLÉE : AVANTAGES

Amortissement	Le bien (sauf terrain) est amortissable ce qui neutralise fiscalement les revenus de location imposables.
Gestion déléguée	Aucun souci de gestion et frais fiscalement déductibles.
Récupération de la TVA	Possibilité de financer hors taxe ou de récupérer la TVA de 20 % dans l'année qui suit votre investissement.
Frais de notaire réduits	Si le bien est neuf, vous bénéficiez <u>de frais de notaire réduits</u> (3%).
Revente	La valorisation au moment de la cession se fait en fonction du rendement locatif. <u>A noter</u> : si vous revendez avec le bail commercial (ce qui se passe dans 98% des cas), vous ne devez pas restituer la TVA.

TABLEAU DE COMPARAISON

La nue-propriété	Levier naturel : 3,47% / an (ex : Achat 56% de la Valeur Neuve, démembrement 17 ans) Aucun loyer ni charge Aucun risque locatif Hors IFI
Les SCPI	Revenus fonciers réguliers Accessibilité Sans soucis de gestion Mutualisation des risques Achat en démembrement possible
La location meublée	Défiscalisation Complément de revenu garanti par contrat et exonéré d'impôt Imputation des déficits Patrimoine à forte rentabilité Résidences de tourisme, étudiantes, EHPAD...



EQUANCE

GESTION PRIVÉE INTERNATIONALE

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE ATTENTION

Siège social

Parc Club du Millénaire - Bat.25
1025 rue Henri Becquerel
CS 49521 - 34961 Montpellier Cedex 2

EQUANCE Canada

209-7240 Rue Waverly
Montréal, QC H2R 2Y8

Antoine Le Saux
Consultant au Québec
Tél : +1 (514) 809-8897
alesaux@equance.com

Florent Houssais
Directeur du développement
Mobile : 521(998)147 74 48
fhoussais@equance.com