



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

LA VEILLE DOCUMENTAIRE

OCPI - Régime fiscal des associés personnes physiques

(Mise à jour 2020)

Étude réalisée par :
Jean-Michel Pierret, Senior Advisor, Fiscaliste.



IEIF LA VEILLE
DOCUMENTAIRE

IEIF LES ÉTUDES
STATISTIQUES

IEIF LES PUBLICATIONS

IEIF LA RECHERCHE

IEIF LA VEILLE
DOCUMENTAIRE

Producteur de données, cercle de réflexion et centre de recherche, l'IEIF met à la disposition de ses membres une gamme de documents utiles à leur activité et à leur stratégie.

Cette gamme va des publications telles que livres et revues jusqu'aux rapports de recherches innovantes, en passant par des veilles d'actualité, des cahiers statistiques et des analyses sur les thèmes faisant écho aux préoccupations des professionnels.

OPCI

Régime fiscal des associés personnes physiques

Mars 2020

*Étude réalisée
par Jean-Michel Pierret*

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS SUR LES OPCI.....	3
2. ACQUISITION DES PARTS OU ACTIONS - DROITS D'ENREGISTREMENT	4
3. DÉTENTION DES PARTS OU ACTIONS	5
3.1. Impôt sur le revenu	5
3.1.1. Généralités concernant l'impôt sur le revenu	5
3.1.2. Décision de distribution	5
3.1.3. Régime de la distribution effectuée par la SPPICAV	6
3.1.4. Régime de la distribution effectuée par le FPI.....	6
3.1.4.1. Revenus fonciers	6
3.1.4.2. Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).....	8
3.1.4.3. Revenus de capitaux mobiliers (RCM).....	8
3.1.4.4. Plus-values sur valeurs mobilières	8
3.1.4.5. Plus-values immobilières.....	8
3.2. Impôt sur la fortune immobilière (IFI).....	9
4. TRANSMISSION DES PARTS OU ACTIONS D'OPCI.....	10
4.1. Transmission à titre onéreux.....	10
4.1.1. Droits d'enregistrement.....	10
4.1.2. Impôt sur le revenu	10
4.1.2.1. Cession d'actions de SPPICAV	10
4.1.2.2. Cession de parts de FPI.....	10
4.2. Transmission à titre gratuit (donations et successions).....	10
5. ASPECTS PARTICULIERS.....	11
5.1. Achat d'actions ou de parts d'OPCI à crédit.....	11
5.2. Personnes physiques non résidentes	12
5.2.1. Impôt sur le revenu - Distribution des OPCI à des non-résidents.....	12
5.2.1.1. Actionnaires non résidents de SPPICAV	12
5.2.1.2. Porteurs de parts non résidents de FPI	12
5.2.2. Impôt sur le revenu - Cession des actions ou parts d'OPCI par les actionnaires ou porteurs de parts non résidents	13

1. GÉNÉRALITÉS SUR LES OPCI

Textes :

Régime juridique

Articles L 214-89 et suivants du Code monétaire et financier

Régime fiscal

Articles 208, 3° nonies et 239 nonies du Code général des impôts

Au point de vue juridique

Les OPCI ont pour objet principal l'investissement dans les immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de la location, et les opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature (construction, rénovation, réhabilitation en vue de la location...), et la détention de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière.

Accessoirement, ils peuvent gérer des instruments financiers et des dépôts. En aucun cas ils ne peuvent acquérir des immeubles exclusivement en vue de leur revente. Ils peuvent acquérir en vue de leur location des meubles nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des immeubles.

En la forme, les OPCI comprennent les sociétés de placement à prépondérance immobilière (SPPICAV) et les fonds de placement immobilier (FPI).

Au point de vue fiscal

Les OPCI ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, et obéissent en contrepartie à des obligations très strictes de distribution minimum de leurs revenus. Ces revenus ne sont imposables effectivement chez les associés qu'au moment de leur distribution effective au sens juridique du terme.

Selon la forme de l'OPCI, le régime fiscal est différent. En effet, la SPPICAV obéit aux règles régissant les valeurs mobilières : le revenu distribué est imposé comme un dividende de valeur mobilière, quelle que soit son origine (revenu locatif, revenu financier ou autre), et les plus-values de rachat sont des plus-values sur valeurs mobilières.

Au contraire, les revenus distribués par les FPI sont imposés selon la nature du revenu distribué : revenus fonciers, bénéfices industriels et commerciaux, revenus financiers, plus-values sur valeurs mobilières, plus-values immobilières. Les plus-values de cession de parts de FPI relèvent du régime des plus-values immobilières.

2. ACQUISITION DES PARTS OU ACTIONS DROITS D'ENREGISTREMENT

En principe, aucun droit d'enregistrement n'est dû lors de la souscription, de la cession ou du rachat des parts ou actions d'OPCI¹.

Par exception, en ce qui concerne les personnes physiques², le droit de mutation au taux de 5 % est appliqué dans deux cas.

Premier cas

Lorsque l'acquéreur détient ou détiendra suite à son acquisition plus de 10 % des parts ou actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de son groupe familial ou indirectement de sociétés dont les mêmes personnes détiendraient plus de 50 % des droits de vote. Le groupe familial comprend l'acquéreur, son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs. Le droit est alors dû par l'acquéreur.

Deuxième cas

Lorsqu'un OPCI rachète ses propres parts ou actions auprès d'une personne physique qui, directement ou avec son groupe familial et les sociétés qu'elle contrôle, détient plus de 10 % des parts ou actions de l'OPCI. Dans ce cas, les droits sont dus par les personnes qui demandent le rachat.

1. Les FPI émettent des « parts », les SPPICAV des « actions ».

2. Le cas particulier des personnes morales détenant plus de 20 % des parts ou actions de l'OPCI n'est pas traité ici.

3. DÉTENTION DES PARTS OU ACTIONS

3.1. Impôt sur le revenu

3.1.1. Généralités concernant l'impôt sur le revenu

La SPPICAV, en tant que personne morale, est expressément exonérée d'impôt sur les sociétés. Le FPI, simple copropriété d'actifs immobiliers, est placé hors du champ d'application de l'impôt sur les sociétés.

La contrepartie de la non-application de cet impôt est l'obligation de distribution pesant sur les OPCI.

Ainsi, les SPPICAV sont tenues de distribuer au minimum :

- ▶ 85 % du résultat distribuable de l'exercice précédent afférent aux produits des immeubles¹ dans les cinq mois suivant l'exercice de leur réalisation ;
- ▶ 50 % des plus-values nettes de cession d'actifs immobiliers dans les cinq mois du deuxième exercice suivant leur réalisation² ;
- ▶ 100 % du résultat net de l'exercice précédent afférent aux produits distribués par les sociétés de capitaux filiales de la SPPICAV et bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leurs activités immobilières dans les cinq mois suivant l'exercice de leur réalisation.

Quant aux FPI, ils sont tenus de distribuer :

- ▶ 85 % des revenus d'immeubles dans les cinq mois de l'exercice suivant leur réalisation ;
- ▶ 85 % des plus-values de cessions d'immeubles dans les six mois de la cession ;
- ▶ 85 % des autres revenus dans les cinq mois de l'exercice suivant leur réalisation.

3.1.2. Décision de distribution

Lorsque, en application des dispositions légales, l'OPCI décide de la distribution, les produits distribués sont imposés entre les mains de ses actionnaires ou porteurs de parts.

Par exemple, un OPCI distribue, en avril 2020, 85 % du produit des immeubles (location nue) réalisé en 2019³ : s'agissant d'une SPPICAV, le revenu distribué aura la nature de dividende (régime des revenus de capitaux mobiliers) ; s'agissant d'un FPI, le revenu distribué sera soumis au régime des revenus fonciers.

1. Ce montant peut, sur option, être diminué d'un abattement de 1,5 % correspondant à l'amortissement du prix de revient de l'immeuble. En effet, les immeubles devant être en permanence évalués à leur valeur réelle pour déterminer leur valeur liquidative, l'amortissement comptable des immeubles ne peut être pratiqué. Cette correction est donc utilisée à des seules fins fiscales.

2. Le montant de la distribution est augmenté de l'abattement de 1,5 % pratiqué sur le prix de revient de l'immeuble. Voir note 1.

3. Par comparaison, les SCPI ne sont astreintes juridiquement à aucune obligation de distribution et, fiscalement, le régime des sociétés de personnes qui leur est applicable conduit à imposer les sociétés par transparence, dès que le revenu est réalisé par la SCPI, et selon la nature du revenu, indépendamment de toute distribution au sens juridique du terme. Ainsi un revenu de location réalisé par une SCPI en 2019 sera imposable au titre des revenus de 2019, à déclarer en 2020, et ceci indépendamment de la distribution effective qui n'interviendrait qu'à partir de 2020.

Dans les deux cas, le revenu sera à déclarer en mai 2020 au titre des revenus de 2019.

Le détail est donné dans les paragraphes suivants.

3.1.3. Régime de la distribution effectuée par la SPICAV

Quelle que soit la nature du revenu sur lequel est opérée la distribution, celle-ci est fiscalement traitée comme un « dividende ». Les revenus de capitaux mobiliers (et les plus-values sur valeurs mobilières) sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % se décomposant en impôt sur le revenu forfaitaire de 12,8 % et en prélèvements sociaux de 17,20 %.

Un couple marié a perçu un dividende de SPICAV égal à 5 000 € provenant des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés (il n'a pas perçu de dividendes d'autres sociétés).

Dividende perçu le 15 mai 2020	+ 5 000 €
– PFU (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,20 %) prélevés le 15 mai 2020, soit 30 % ¹	1 500 €
– Revenu net d'impôt ²	3 500 €
– Taux global d'impôt en pourcentage	30 %

3.1.4. Régime de la distribution effectuée par le FPI

Le régime d'imposition étant lié à la catégorie de revenus à laquelle la distribution se rapporte, il convient de distinguer la part « revenus fonciers » et les autres (bénéfices industriels et commerciaux, revenus financiers essentiellement).

3.1.4.1. Revenus fonciers

Détermination du revenu foncier : le revenu foncier (location d'immeubles nus) est déterminé par la société de gestion selon les règles applicables à cette catégorie et sous réserve de quelques particularités.

En effet, si les frais de gestion et de fonctionnement supportés par le FPI sont déductibles, il n'en est pas de même des frais suivants qui sont expressément exclus de la déductibilité :

- ▶ commissions dites de « surperformance » ;
- ▶ frais de gestion, de souscription et de transaction supportés directement par les porteurs de parts à raison des opérations d'acquisition, de conservation et de cession de leurs parts.

En outre, le revenu pris en compte au point de vue fiscal est constitué des loyers encaissés effectivement, alors qu'au point de vue comptable, les recettes du fonds sont comptabilisées selon le mode des créances acquises : ainsi, il n'y a pas nécessairement concordance entre le revenu fiscal et le revenu comptablement constaté.

1. L'impôt étant forfaitaire, la CSG ne peut pas faire l'objet d'une déductibilité partielle.

2. Sur option couvrant l'ensemble de ses revenus de capitaux mobiliers et plus-values sur valeurs mobilières de l'année, le contribuable peut, s'il y a intérêt, opter pour l'application de l'impôt progressif.

Détermination du revenu imposable et modalités d'imposition du revenu foncier

1. Revenu imposable

1.1 Régime du microfoncier

Ce régime est applicable de plein droit aux contribuables disposant de revenus bruts fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct » et de revenus fonciers provenant de parts de SCI, SCPI ou FPI (à la condition pour ces derniers de détenir également des revenus fonciers « en direct »).

Dans cette hypothèse, le revenu brut foncier est directement déclaré à la ligne BE (rubrique « Revenus fonciers ») de la déclaration d'ensemble de revenus n° 2042 et, pour le calcul de l'impôt, l'administration pratique un abattement de 30 %.

Exemple : un contribuable a disposé en 2019 de revenus bruts fonciers de 10 000 € provenant de la location d'un appartement et de revenus distribués par un FPI pour 4 000 €.

Le total des revenus bruts fonciers étant inférieur à 15 000 €, le régime du microfoncier est applicable de plein droit et le revenu net imposable s'établira à 9 800 € (14 000 € diminués de 30 % de charges).

Toutefois, s'il y a intérêt, le contribuable pourra opter pour le régime d'imposition « réel ». L'option se matérialisera par le dépôt d'une déclaration n° 2044 de revenus fonciers. L'option est irrévocable pour une période de trois ans, ce qui nécessite de se livrer à un calcul prévisionnel où il apparaîtrait que les charges fiscalement déductibles sur cette période excèdent 30 %.

Cas particulier : les contribuables disposant exclusivement de revenus fonciers provenant de FPI (et ou SCPI et ou SCI) sont exclus du régime du microfoncier. Ils sont donc en principe astreints au dépôt d'une déclaration n° 2044 de revenus fonciers (application du régime du droit commun). Toutefois, il est admis par l'administration qu'ils ne souscrivent pas la déclaration n° 2044 de revenus fonciers en portant directement le revenu ou le déficit sur la déclaration d'ensemble de revenus, ligne BA, BB ou BC selon le cas, en conservant le justificatif remis par la société de gestion (FPI).

1.2. Régime du droit commun ou du « réel »

Ce régime est applicable dans tous les cas où le régime du microfoncier ne l'est pas, notamment lorsque les revenus bruts fonciers de l'année excèdent 15 000 € ou que le contribuable dont les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 € ne peut pas (exclusion du régime) ou ne souhaite pas (option pour le « réel ») bénéficier du régime microfoncier.

La société de gestion doit donc déterminer pour chaque part le revenu foncier net imposable, à partir des éléments figurant dans sa comptabilité après les retraitements nécessaires dus aux divergences entre les règles comptables et les règles fiscales exposées plus haut, et aux quelques mesures transitoires « anti-abus » concernant les charges déductibles dans le cadre de l'institution du prélèvement à la source en 2019.

Le porteur de parts de FPI reporte sur la déclaration des revenus fonciers n° 2044 les éléments communiqués par la société de gestion à la rubrique 110 « Parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) », et récapitule en dernière page tous ses revenus fonciers ou déficits, en tenant compte des revenus de propriétés détenues « en direct ». Ces éléments récapitulatifs sont également retranscrits aux lignes appropriées de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 « Rubrique n° 4 Revenus fonciers ». Exclusion pour les FPI de l'application de certains dispositifs ou régimes : Malraux, monuments historiques donnés en location, Duflot, Pinel, Scellier, Robien, investissements outre-mer.

2. Modalités d'imposition du revenu foncier

Le revenu net foncier est soumis à l'impôt progressif sur le revenu et aux prélèvements sociaux de 17,20 %. La CSG est partiellement déductible de la base de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son paiement (à concurrence de 6,8 %).

3.1.4.2. Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Le BIC (revenus de locations meublées)¹ est déterminé par différence entre les loyers d'une part et les charges et amortissements² d'autre part. Ces revenus sont exclus du bénéfice du régime des microentreprises : ils doivent être déclarés obligatoirement selon le régime du réel.

3.1.4.3. Revenus de capitaux mobiliers (RCM)

Détermination des revenus de capitaux mobiliers : il peut s'agir de dividendes ou de produits de placements à revenu fixe (intérêts et produits analogues).

Ils sont soumis au PFU de 30 %, sauf option pour l'impôt progressif sur le revenu (voir exemple et renvoi 2 du 3.1.3).

3.1.4.4. Plus-values sur valeurs mobilières

Elles sont soumises au PFU de 30 %, sauf option pour l'impôt progressif sur le revenu (voir renvoi 2 du 3.1.3).

3.1.4.5. Plus-values immobilières

Dans le cas où le FPI a réalisé une plus-value immobilière, celle-ci est déterminée au niveau du fonds. Si l'immeuble cédé est détenu depuis plus de trente ans, la plus-value est exonérée.

S'il est détenu depuis moins de trente ans, la plus-value est imposable, un abattement pour durée de détention est pratiquée, différencié selon qu'il s'agit de l'impôt sur le revenu (exonération après 22 ans de détention) ou des prélèvements sociaux (exonération après 30 ans de détention).

La déclaration et le paiement de l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,20 % sont directement effectués lors de la réalisation de la plus-value³.

1. L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2015 n° 1786 du 29 décembre 2015 (JO du 30 décembre 2015) tire les conséquences fiscales de l'article 139 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques qui a étendu l'objet social des FPI à la location meublée. La location meublée relève fiscalement du régime des bénéfices industriels et commerciaux.

2. Les textes ont été aménagés afin de permettre la prise en compte d'un amortissement comptable théorique. De la sorte, les conditions d'imposition sont analogues à celles prévues pour un loueur en meublé détenant les immeubles en direct. Le bénéfice imposable ainsi calculé est ensuite retraité pour réintégrer l'amortissement de 1,5 % du prix de revient de l'immeuble déjà pratiqué forfaitairement pour la détermination du montant à distribuer par le FPI (voir renvois 1 et 2 du § 3.1.1.).

3. Les plus-values importantes (supérieures à 50 000 €) subissent un impôt complémentaire, au taux majoré de 2 % à 6 % selon l'importance de leur montant.

3.2. Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Dans la mesure où le patrimoine de l'investisseur dans des OPCI dépasse, pour l'ensemble de ses biens soumis à l'IFI (biens immobiliers et assimilés), le seuil d'imposition à l'IFI (1 300 000 €), au 1^{er} janvier de l'année d'imposition pour la première fois en 2018, il doit déclarer son patrimoine imposable.

Concernant les OPCI, la question essentielle est de savoir quelles sont les modalités d'évaluation.

Dans la mesure où l'OPCI doit obligatoirement faire l'objet de quatre évaluations annuelles de la part de deux évaluateurs immobiliers devant remplir de strictes conditions de compétence et d'indépendance, il est raisonnable de penser que l'évaluation du 31 décembre puisse être retenue pour les besoins de l'IFI, sans que cela entraîne de risques sérieux de remise en cause par l'administration fiscale.

4. TRANSMISSION DES PARTS OU ACTIONS D'OPCI

4.1. Transmission à titre onéreux

4.1.1. Droits d'enregistrement

Lors de la cession à titre onéreux, aucun droit d'enregistrement n'est dû, sous réserve d'exceptions limitées (voir 2. « Acquisition des parts »).

4.1.2. Impôt sur le revenu

Le régime des plus-values applicable est celui des valeurs mobilières pour les SPPICAV et celui des plus-values immobilières pour les FPI.

4.1.2.1. Cession d'actions de SPPICAV

Les plus-values sont soumises au PFU de 30 % sauf option globale pour l'impôt progressif sur le revenu (voir renvoi 2 du 3.1.3).

4.1.2.2. Cession de parts de FPI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières¹ applicable a les conséquences suivantes :

- ▶ la seule exonération applicable aux cessions de titres (notamment parts de FPI) – par opposition aux « immeubles » proprement dits – est celle tenant à la durée de détention. Par le jeu de l'abattement annuel différencié entre impôt sur le revenu et prélèvements sociaux selon les années, pratiqué par année de détention, la plus-value est exonérée après 30 ans de détention (dans tous les cas), ou après 22 ans (seulement pour l'impôt sur le revenu) ;
- ▶ dans le délai de trente ans, la plus-value est taxée au taux de 19 % pour l'impôt sur le revenu, et de 17,20 % pour les prélèvements sociaux² ;
- ▶ en cas de moins-value, celle-ci n'est pas prise en compte.

La déclaration et le paiement de l'impôt dû sont effectués par la société de gestion au plus tard dans les dix jours de la cession.

4.2. Transmission à titre gratuit (donations et successions)

Lorsqu'ils sont transmis à titre gratuit, c'est-à-dire par voie de succession ou de donation, les parts ou actions d'OPCI sont soumises aux droits de succession ou de donation dans les conditions de droit commun. L'évaluation à retenir devrait être celle déterminée par les évaluateurs immobiliers des OPCI (voir 3.2. IFI).

1. Pour tirer les conséquences de l'extension de l'objet social des FPI à la location meublée, et de la cession d'immeubles par le FPI, il est prévu, à compter de l'imposition des revenus de 2015, que le régime des plus-values professionnelles sera applicable si les deux conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- l'actif du FPI est, au moment de la cession, constituée pour plus de 50 % d'immeubles loués meublés ;
- et le porteur de parts est considéré comme loueur professionnel.

2. Voir renvoi n° 3 du § 3.1.4.5.

5. ASPECTS PARTICULIERS

5.1. Achat d'actions ou de parts d'OPCI à crédit

Selon qu'il s'agit d'actions de SPICAV ou de parts de FPI, le régime des intérêts des emprunts contractés pour leur acquisition est différent. À cet égard, et toutes choses égales par ailleurs, le choix du support de l'investissement en OPCI n'est pas neutre.

Actions de SPICAV

Les dividendes étant soumis au PFU, le caractère forfaitaire de l'imposition exclut toute forme de déduction¹.

Parts de FPI

Le revenu distribué par le FPI correspondant aux revenus fonciers est soumis aux règles desdits revenus. Ainsi, dans le principe, rien ne semble s'opposer à la déduction des intérêts des emprunts contractés pour l'achat des parts de FPI, pour autant que puisse être démontrée la corrélation entre l'emprunt contracté et l'utilisation du capital emprunté à la souscription ou à l'achat de parts. Dans les modalités pratiques, plusieurs questions se posent, non résolues à ce jour.

Le FPI étant assujéti à une obligation minimum de distribution de ses sources de revenus (revenus fonciers, bénéfices industriels et commerciaux pour les locations meublées, plus-values immobilières, autres revenus, notamment intérêts ou plus-values sur valeurs mobilières), la question se pose de savoir si les intérêts déductibles au titre des revenus fonciers ne doivent pas être limités en fonction d'une clé de répartition² dont les paramètres seraient fonction :

1. du prorata des revenus fonciers distribués par rapport au total des revenus distribués (revenus fonciers et revenus d'autres sources) ;
2. du pourcentage des revenus fonciers effectivement distribués par rapport au total des revenus fonciers réalisés (de 85 % minimum à 100 %).

Modalités de déclaration des intérêts

Une fois déterminé le montant effectif des intérêts déductibles, ceux-ci devraient être déclarés sur la déclaration des revenus fonciers n° 2044 à la rubrique 110 « Parts de sociétés immobilières ou de fonds de placement immobilier (FPI) », ligne 113 Intérêts d'emprunts³.

Si les intérêts d'emprunt contribuent à la formation d'un déficit foncier pour l'ensemble des revenus fonciers de l'année, le surplus constituera un déficit foncier imputable sur les revenus fonciers des années suivantes.

1. Même en cas d'option pour le régime d'imposition à l'impôt progressif (voir renvoi 2 du § 3.1.3), les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition d'actions n'étaient pas considérés comme des dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu, mais comme des opérations en capital et donc, à ce titre, non déductibles.

2. La question se pose compte tenu du fait que si le principe de déductibilité des intérêts est acquis en matière de revenus fonciers ou de bénéfices industriels et commerciaux, il ne l'est pas en matière de revenus de capitaux mobiliers, de plus-values mobilières, et il pourrait l'être éventuellement en matière de plus-values immobilières.

3. Même dans le cas où le porteur de parts de FPI ne disposerait d'aucun autre revenu foncier, et que, renonçant parce qu'il y a intérêt, ou ne pouvant pas bénéficier du régime du microfoncier, le dépôt d'une déclaration n° 2044 apparaît indispensable et assorti d'une note explicative précisant les modalités de l'emprunt et son affectation.

5.2. Personnes physiques non résidentes

5.2.1. Impôt sur le revenu - Distribution des OPCI à des non-résidents

5.2.1.1. Actionnaires non résidents de SPPICAV¹

Les dividendes distribués font l'objet d'une retenue à la source en France dont le taux est fixé à 12,8 % (75 % dans le cas des États ou territoires non coopératifs [ETNC]).

L'imposition du dividende dans le pays de résidence et l'éventuelle récupération de la retenue à la source française obéissent à la législation fiscale du pays. Certaines conventions fiscales contiennent des dispositions plus avantageuses.

5.2.1.2. Porteurs de parts non résidents de FPI

Revenus fonciers et bénéfiques industriels et commerciaux (locations meublées)

Ces revenus sont imposables en France selon les modalités applicables aux non-résidents.

L'imposition est calculée sur une base comprenant les revenus de source française (loyers notamment) autres que ceux soumis à prélèvement forfaitaire obligatoire ou à retenue à la source (revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières) et autres que les plus-values sur valeurs mobilières.

L'impôt est calculé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu compte tenu, le cas échéant, du plafonnement des effets du quotient familial, mais il est appliqué une taxation minimum égale à 20 % du revenu net²⁻³.

La déclaration des revenus correspondants, en ligne ou sur papier, est à effectuer l'année suivante aux dates fixées par communiqué de presse, en mai suivant. Si elle est effectuée sur papier, elle doit être adressée au service des impôts des particuliers non résidents 10 rue du Centre, TSA 10010, 93465 Noisy-le-Grand Cedex.

Revenus de capitaux mobiliers

Voir 5.2.1.1. à propos des dividendes distribués par les SPPICAV.

Concernant les intérêts d'obligations ou de créances versés aux non-résidents, ils sont exonérés de prélèvement à l'exception des cas où ils sont versés dans un ETNC (taux de 75 %).

1. Le cas exceptionnel des actionnaires non résidents détenant plus de 10 % du capital de la SPPICAV n'est pas étudié ici.

2. Cette taxation n'est pas applicable si elle est inférieure à 305 €. Une imposition effective ne sera donc due que si le non-résident a disposé de revenus (loyers provenant de FPI notamment) pour un montant de 1 525 € ou plus. Les prélèvements sociaux, au taux de 17,20 %, sont également applicables, mais ne sont pas recouverts si le montant est inférieur à 61 €. Les prélèvements ne seront donc dus que si le revenu est supérieur à 354 €.

3. Le taux est porté à 30 % pour la partie du revenu qui excède la limite supérieure de la 2^e tranche du barème de l'impôt sur le revenu, soit 27 794 € pour les revenus de 2019.

Plus-values sur valeurs mobilières réalisées, puis distribuées par le FPI

Elles échappent à toute imposition en France¹.

Plus-values immobilières

La société de gestion doit acquitter le prélèvement applicable à la plus-value (après application éventuelle des abattements par année de détention (différenciés entre impôt sur le revenu et prélèvements sociaux), au taux de 19 %² pour l'impôt sur le revenu, et de 17,20 % pour les prélèvements sociaux³.

5.2.2. Impôt sur le revenu - Cession des actions ou parts d'OPCI par les actionnaires ou porteurs de parts non résidents

Cessions d'actions de SPPICAV

Les plus-values échappent à toute imposition en France⁴. Leur imposition éventuelle dans le pays de résidence obéit à la législation fiscale de ce pays.

Cessions de parts de FPI

Les plus-values obéissent au même régime que les cessions d'immeubles réalisés par le FPI lui-même (voir ci-dessus), prélèvement de 19 % pour l'impôt sur le revenu⁴⁻⁵, et de 17,20 %³ pour les prélèvements sociaux.

1. L'exonération d'imposition des plus-values sur valeurs mobilières réalisées par les non-résidents prévue par l'article 244 bis C du CGI devrait être étendue au cas particulier (selon l'opinion de Francis Lefebvre Feuillet Immo IV n° 36610, 1^{er} juin 2016).

2. Voir note 1 du § 3.1.4.5.

3. À compter du 1^{er} janvier 2019, les plus-values réalisées par des personnes qui ne sont pas affiliées à un régime obligatoire de Sécurité sociale français, mais qui relèvent d'un État membre de l'Espace économique européen ou de la Suisse, ne sont assujettis qu'au seul prélèvement de solidarité du 7,5 % (une attestation sur l'honneur doit être produite sur un formulaire administratif défini par arrêté ministériel du 29 juillet 2019).

4. Le cas exceptionnel des non-résidents qui détiendraient plus de 10 % du capital de la SPPICAV n'est pas étudié ici.

5. Le prélèvement ne s'applique que si les parts cédées répondent au critère de la prépondérance immobilière : celui-ci est rempli si, à la clôture des trois exercices précédant la cession, l'actif du FPI est constitué principalement (50 % au moins) d'immeubles situés en France ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière (article 244 bis A II 3° du CGI). Voir également renvoi n° 3 du § 3.1.4.5.

À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

www.ieif.fr

INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE
23, bd Poissonnière. 75002 Paris.
Tél. : 01 44 82 63 63
Email : info@ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE