L'AGEFI actifs ABONNÉS

SCPI en Europe

# L'intérêt fiscal existe aussi

Publié le 10.10.2014

Écouter

Par Pelagie Terly (pterly@agefi.fr)

**Certaines SCPI investies en Europe offrent un bon rendement**

**Leurs revenus fonciers sont en général exonérés de l'impôt français**

Profiter d'une fiscalité des revenus fonciers plus avantageuse à l'étranger est rendu désormais possible par le biais de SCPI (*lire p. 34*). Bien que souscrits pour leur rendement, ces produits qui investissent en immobilier d'entreprise en Europe ont pour effet secondaire une imposition des revenus fonciers intéressante pour l'investisseur.

## Des revenus exonérés en France...

En France, les revenus locatifs sont taxés à l'impôt sur le revenu au taux progressif, pouvant aller jusqu'à 45 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %, voire une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (3 % et 4 %). *« Au final, les revenus fonciers peuvent supporter un impôt de 64,5 % pouvant être réduit à 62,2 % compte tenu de la CSG déductible l'année suivante. Dans ce contexte, pour limiter la pression fiscale, certains contribuables cherchent à investir dans des pays avec des conventions fiscales permettant une exonération en France des revenus fonciers étrangers »,* explique Eugénie Berthet, avocate chez Pinsent Masons.

En effet, les conventions fiscales signées avec la France et des pays comme l'Allemagne, l'Espagne ou les Pays-Bas évitent les doubles impositions. Il en ressort qu'en général les revenus sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et bien souvent sous la forme d'une retenue à la source. Selon le taux d'imposition de l'investisseur, la fiscalité étrangère pourra présenter un avantage. Le taux de retenue à la source est par exemple de 15,83 % en Allemagne, 25 % aux Pays-Bas.

EXEMPLE DE CRÉDIT D'IMPÔT

### Hypothèse :

- Salaire de 100.000 euros et un impôt égal à 15.778 euros (TMI de 30 %)

- Revenus annuels supplémentaires de 5.000 euros provenant d'un produit à revenus fonciers investi à 100 % en Allemagne

### Calcul du crédit d'impôt :

- Montant total des revenus = 90.000 (100.000 - 10 %) + 5.000 = 95.000 euros

- Montant de l'impôt avant crédit d'impôt : 17.278 euros (TMI 30 %)

- Le crédit d'impôt est égal à 5.000 x (17.278 / 95.000) = 909 euros

- L'impôt qui sera à payer après déduction du crédit d'impôt est de (17.278 – 909) = 16.369 euros

Si les produits distribuent les revenus nets d'impôt, l'investisseur devra déclarer ces revenus étrangers en France suivant les informations communiquées par la société de gestion. Selon les pays, deux mécanismes se distinguent : celui du taux effectif (Pays-Bas, Belgique...) ou

celui du crédit d'impôt (Allemagne, Espagne...). « *Cette exonération est possible pour les investissements fonciers faits dans les pays dont les conventions prévoient soit une exonération pure et simple, soit un crédit d'impôt égal à l'impôt français* », précise Eugénie Berthet. Les méthodes différant, la difficulté sera de remplir correctement la déclaration d'impôt sur le revenu et il sera donc important que la société de gestion informe précisément le porteur de parts.

## ... mais pris en compte pour le taux.

Pour autant, la perception de ces revenus de source étrangère n'est pas totalement neutre en France pour le contribuable. En effet, ces revenus fonciers étrangers doivent être pris en compte pour calculer le taux d'imposition. Ainsi, par exemple, pour 300 de revenus en France et 50 à l'étranger, l'impôt français sera applicable sur 300 mais à un taux d'imposition déterminé sur 350 (méthode du taux effectif). Que ce soit ce dernier mécanisme ou celui du crédit d'impôt (*lire l'exemple*), ces revenus auront donc une incidence sur la progressivité de l'impôt, voire pourront faire basculer sur une autre tranche.

## La question des prélèvements sociaux et du crédit.

De même, ces revenus étrangers devraient êtres exonérés des prélèvements sociaux en France en vertu des conventions fiscales, comme l'expliquent les notes d'information des SCPI. Jean-Michel Pierret, consultant à l'IEIF, émet des réserves : « *La double imposition est en général évitée au niveau de l'impôt sur le revenu, mais tel n'est pas le cas pour les prélèvements sociaux qui sont pris lorsqu'est appliquée la méthode du 'crédit d'impôt' (de plus en plus généralisée). Il convient donc d'examiner la situation au cas par cas selon la convention fiscale franco-étrangère en vigueur.* » Eugénie Berthet indique qu'en pratique, pour faire jouer au mieux les crédits d'impôts prévus par les conventions fiscales, il est conseillé d'accompagner la déclaration d'impôt d'un courrier mentionnant leur application. « *Cela est particulièrement vrai pour les prélèvements sociaux* », remarque-t-elle.

Revers de la médaille : les intérêts d'emprunt liés au prêt finançant les parts de ces SCPI européennes ne sont pas déductibles, exception faite de la part correspondant aux revenus fonciers français.

**LA PAROLE DES PROFESSIONNELS**

Le fonds en euros : un placement pour financer ... la dette

La rémunération des CGP en question

Les Minutes Marchés Generali de Juin 2014

La réglementation doit tendre vers une meilleure protection des investisseurs

Les Minutes Marchés Generali de juillet 2014

PEA-PME : les règles d'éligibilité à l'épreuve des faits