



La lettre de l'Agence Française du Patrimoine

Numéro 38

Décembre 2016

Editorial

Dans ce numéro :

Editorial.	1
Assurance vie : les héritiers ont 5 ans pour contester.	1
ISF : que paye les non-résidents ?	2
Airbnb : après les contrôles, les amendes ...	3
Découvrez le support d'investissement OPTI EPARGNE 4.	4

Les personnes non-résidentes fiscales en France peuvent être imposées à l'ISF en France sur certains de leurs actifs. Certaines conventions fiscales signées par la France règlent le problème du domicile fiscal et d'une éventuelle double imposition. La complexité du sujet nous a amené à la rédaction d'un article sur ce thème afin d'éclairer nos clients sur cette problématique.

Un autre article de fonds est consacré aux nouvelles réglementations fiscales et sociales qui se mettent en place en France et un peu partout en Europe et dans le monde

afin de limiter l'essor des plates formes de location de logements meublés de type Airbnb.

En effet, certaines villes ont limité la location meublée à une pièce par appartement comme à Berlin ou ont créé des logiciels capables de traquer les locations non déclarées comme à Barcelone où 234 propriétaires viennent d'être condamnés chacun à une amende de 30 000 euros. En France aussi la réglementation se durcit à compter du 1er janvier prochain et nous vous conseillons d'être très prudent en la matière. Enfin le support d'investissement OPTI EPARGNE 4 du groupe Société Générale vous



Ne pas prendre trop de risques.

est présenté. Il permet de parier sur une hausse d'un indice boursier européen tout en minimisant le risque de perte en capital. En effet, ce produit comprend un mécanisme de garantie du capital tant que la perte à l'échéance ne dépasse pas 40% par rapport au niveau d'investissement initial.

Stéphane DESCHANELS, Associé Gérant.

Chiffres clés :

La hausse des avoirs investis dans des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est de **63%** sur 5 ans. Au 30 juin 2016, leur capitalisation s'élevait à 40 milliards d'euros. Cet investissement peut être réalisé via un contrat d'assurance-vie.

Un père avait décidé de désigner ses enfants comme bénéficiaires de son contrat d'assurance vie selon des proportions différentes. A savoir : 43.75% pour son fils et 18.75% pour chacune de ses trois filles. A son décès en 1997, la situation est devenue conflictuelle. Le fils a

assigné ses sœurs afin de débloquer le capital décès. Puis les sœurs ont demandé en justice en 2006 l'annulation du contrat pour insanité d'esprit afin que le capital soit réintégré dans la succession et que la réserve légale soit respectée. La cour de cassation dans un arrêt du 13

juillet 2016 a précisé que les héritiers ont 5 ans en application de l'article 414 2 du Code civil pour faire annuler un contrat en invoquant l'insanité d'esprit du défunt, l'action des sœurs faite en qualité d'héritières était donc prescrite.

Assurance vie : les héritiers ont 5 ans pour contester

ISF : que payent les non résidents ?

Les personnes physiques domiciliées hors de France, quelque que soit leur nationalité, peuvent être assujetties en France à l'ISF à raison de leurs seuls biens situés en France d'une valeur supérieure à

1 300 000 euros au 1er janvier 2016.

Pour mémoire, le domicile fiscal s'apprécie au 1er janvier de chaque année. Selon l'article 4B du Code général des impôts, une personne est domiciliée fiscalement en France si elle remplit un seul des quatre critères suivants :

- Les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal, c'est à dire qui y séjournent au moins 183 jours dans l'année,
- Celles qui exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité est accessoire,
- Celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques,
- Les agents de l'Etat qui exercent leur fonction ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus.

« Une personne physique non résidente fiscalement en France doit payer l'ISF en France si le total des biens qu'elle possède en France (immeubles, fonds de commerce, ..) hors valeurs mobilières est supérieur à 1 300 000 euros ».

« Afin d'inciter les non-résidents à investir en France, les placements financiers détenus en France ne sont pas imposables à l'ISF. Il s'agit des contrats d'assurance vie et de capitalisation, des actions, des obligations et des OPCVM quel que soit leur montant ».

Si la personne ne rentre dans aucun de ces quatre critères, elle sera alors considérée comme non résidente fiscale en France. Il peut en être de même par l'application des règles d'une convention fiscale liant

la France au pays du domicile fiscal de la personne physique. Elle devra néanmoins payer l'ISF en France si le total des biens qu'elle possède en France est supérieur à 1 300 000 euros.

Les biens situés en France s'entendent :

- des biens qui ont une assiette matérielle en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer. Il s'agit des immeubles, des meubles corporels, des fonds de commerce exploités en France, ...
- des biens incorporels français (valeurs mobilières émises par l'Etat français ou une personne morale de droit public français, créance sur un débiteur domicilié en France, brevets d'invention, marque exploitée en France, ...), actions de sociétés étrangères non cotées mais dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France.

Afin d'inciter les non-résidents à investir en France, les placements financiers détenus en France ne sont pas imposables à l'ISF. Il s'agit des contrats d'assurance vie et de capitalisation, des actions, des obligations et des OPCVM quel que soit leur montant.

La qualité de non-résidents des membres d'un même foyer fiscal s'analyse au regard de la situation de chacune des personnes qui le compose. Ainsi les biens appartenant par exemple à l'épouse ou aux enfants d'une personne domiciliée fiscalement en France, ne

rentrent dans l'assiette d'imposition à l'ISF que si ces personnes sont elles-mêmes domiciliées fiscalement en France.

Les personnes qui reviennent en France après avoir été domiciliées fiscalement pendant au moins cinq années dans un autre pays bénéficient du régime fiscal des impatriés. En effet, elles ne sont imposables à l'ISF pendant cinq ans que sur leurs seuls biens situés en France et non sur la totalité de leur patrimoine.

Afin d'éviter une double imposition à l'ISF, le montant de l'ISF acquitté hors de France est imputable sur l'ISF exigible en France. Toutefois, cette imputation est limitée à l'impôt acquitté sur les biens situés hors de France dans la limite de l'impôt fran-

« Les personnes qui reviennent en France après avoir été domiciliées fiscalement pendant au moins cinq années dans un autre pays bénéficient d'une exonération partielle temporaire ».

çais. Il est subordonné à la production d'un justificatif de paiement de l'impôt étranger.

La France a passé de nombreuses conventions internationales en matière d'ISF qui définissent la détermination du domicile fiscal et règlent le problème de double imposition.

Certaines conventions prévoient une exonération d'ISF au titre de la nationalité lorsque ces personnes deviennent résidentes fiscales en France. Tel est le cas des Allemands, Autrichiens, Canadiens, Américains, Espagnols et Italiens.

Enfin, certains pays du Golfe bénéficient d'un régime particulier d'exonération. Leurs ressortissants ne sont imposables à l'ISF en France que si la valeur de leurs patrimoine immobilier situé en France est supérieure à la même date à la valeur de leur patrimoine financier possédé en France. Tel est le cas des ressortissants de l'Arabie Saoudite, du Bahreïn, des Emirats arabes unis, du Koweït et du Qatar.

Thierry DESCHANELS, juriste.

Airbnb : après les contrôles, les amendes...

Les locations saisonnières de type Airbnb, Homelidays, Abritel ou autres ont connu un essor sans précédent ces dernières années. En effet, ces locations d'appartements ou de maisons de particuliers à particuliers via des sites internet peuvent être plus lucratives qu'une location classique. Cependant cette solution d'hébergement a de nombreux détracteurs. A commencer par les hôteliers qui subissent de plein fouet, une concurrence qu'ils estiment déloyale. Les municipalités des grandes villes voient également d'un mauvais œil le développement de ce type de location à qui il est reproché de réduire les capacités de logements au sein de grandes métropoles déjà saturées. Il faut dire que des immeubles entiers des centres villes historiques sont consacrés à ce type de location ce qui représente autant de logements en moins pour les habitants de ces agglomérations. Tout cela contribue à renchérir le coût des loyers alors que ceux-ci sont déjà qualifiés d'excessifs par de nombreux élus. Ces municipalités dénoncent également une perte de ressources financières, la taxe de séjour n'étant pas toujours collectée et surtout reversée à la ville en fonction du taux réel d'occupation. Pour ces raisons, les mesures coercitives se multiplient à l'encontre de ces plateformes de location. Les trois villes les plus visitées en Europe: Londres, Paris et Barcelone ont donc pris des sanctions. Il faut dire qu'à Paris Airbnb compte 80 000 chambres

«Pour être en règle, le bailleur qui loue plus de quatre mois par an son logement à Paris doit obtenir une autorisation administrative de la ville qui lui attribue un numéro de déclaration».

«La mairie de Paris vient de mettre en place un site dédié qui publie la liste des logements parisiens qui sont en règle».

contre 83 000 dans l'hôtellerie traditionnelle. Pour être en règle, le bailleur qui loue plus de quatre mois par an son logement à Paris doit obtenir une autorisation administrative de la ville qui lui attribue un numéro de déclaration. En effet, en application de l'article L 324-1-1 du code du tourisme, il s'agit d'un changement d'affectation du bien en meublé de tourisme. Afin de vérifier ce point, la ville de Paris a créé une brigade de contrôle dont les agents, qui devraient passer de 15 à 20, sillonnent la capitale et dressent des procès-verbaux à défaut d'autorisation. L'amende encourue est au maximum de 25 000 euros. La ville de Paris vient également de mettre en place un site dédié (opendata.paris.fr), qui publie la liste des logements parisiens qui sont en règle. Selon la mairie, cet outil qui comprend une carte par rue de la capitale devrait permettre une identification plus facile des tricheurs par les syndicats et les voisins qui se plaignent du bruit nocturne des allers-retours des vacanciers... La loi du 7 octobre 2016 vient également d'obliger les plateformes de location de type Airbnb à indiquer sur l'annonce de location le numéro de déclaration du meublé auprès de la mairie et à vérifier que l'habitation n'est pas louée plus de 120 jours par an. A cet effet, le site doit décompter le nombre de jours d'occupation et mettre fin à la parution

lorsque le nombre de jours est atteint tout en conservant l'information à la disposition de la mairie. Par ailleurs l'article 10 du projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 prévoit qu'à partir de 23 000 euros de revenus par an, le loueur deviendra professionnel et devra donc s'affilier au régime social des indépendants. A défaut le loueur professionnel risquera un redressement social. Sur le plan fiscal et toujours à partir du 1er janvier 2017, les plateformes de location devront transmettre à leur loueur un relevé des revenus générés par leur location. Afin d'éviter tout oubli lors de la déclaration, le fisc dispose d'un droit de communication auprès de ces sites internet.

« La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 prévoit qu'à partir de 23 000 euros de revenus par an, le loueur deviendra professionnel et devra donc s'affilier au régime social des indépendants».

La situation est la même à Barcelone où un programme informatique surveille les annonces en ligne et identifie les logements proposés sans autorisation aux touristes afin de sanctionner les propriétaires. La mairie de Barcelone vient d'infliger une

amende de 30 000 euros à chacun des 234 propriétaires de meublés illicites. A Berlin, il est interdit de louer un logement entier à la nuitée à moins de limiter cette location à une seule pièce de son logement sous peine d'une amende de 100 000 euros. La réglementation des locations saisonnières devient donc draconienne et tout oubli de demande d'autorisation administrative, d'affiliation au régime social des indépendants ou de déclaration de revenus pourrait vite tourner à court terme au cauchemar...

Stéphane DESCHANELS,
Associé gérant.

L'Agence Française du Patrimoine

24, rue Laffitte
75009 PARIS
RCS PARIS B438 672 610

Téléphone : 01 44 71 35 60
Télécopie : 01 42 96 97 67
Messagerie : afdp@afdp.net

Notre expertise à vos côtés

Retrouvez nous
sur le web !

www.afdp.net

L'Agence Française du Patrimoine est un établissement indépendant et spécialisé dans le conseil patrimonial. Elle intervient tant auprès de la clientèle institutionnelle que de la clientèle privée.

Les conseillers en gestion de patrimoine de l'Agence Française du Patrimoine bénéficient d'une solide formation financière et juridique ainsi que d'une longue expérience au sein de plusieurs établissements bancaires internationaux. Ces compétences sont reconnues par la parution d'articles dans la presse patrimoniale ainsi que d'ouvrages de référence notamment dans le domaine de l'assurance-vie.

L'Agence Française du Patrimoine développe des valeurs constantes en faveur de ses clients qui sont : éthique, professionnalisme, intégrité et disponibilité.

Cette lettre, de nature non contractuelle, vous est remise à titre d'information.

Découvrez le support d'investissement OPTI EPARGNE 4

Le support d'investissement OPTI EPARGNE 4 est commercialisé uniquement du 2 novembre 2016 au 15 février 2017. Afin de bénéficier des avantages fiscaux et juridiques liés aux contrats d'assurance vie et de capitalisation, il est judicieux d'investir sur ce support via ce type de contrats. OPTI EPARGNE 4 est un titre de créance de droit français dont la durée d'investissement conseillée est de 10 ans. Il est émis par SG Issuer, filiale luxembourgeoise de la Société Générale. La performance de OPTI EPARGNE 4 est indexée sur l'indice EURO ISTOXX EWC 50. Contrairement à l'indice EURO STOXX 50, l'indice EURO ISTOXX EWC 50 pondère chacune de ces actions de façon équivalente. Ainsi chacune des 50 actions qui compose l'indice représente 2% du poids global de l'indice. Ces 50 capitalisations boursières sont choisies parmi les plus représentatives des sociétés cotées sur 12 places boursières de la zone Euro.

La répartition géographique de l'indice est la suivante : 38 % France, 30% Allemagne, 10% Espagne, 8% Pays-Bas, 6% Italie, 2% Royaume-Uni, 2% Finlande, 2% Irlande et 2% Belgique. Sur le plan sectoriel, la répartition est la suivante : 14% Ban-

que, 12% Industrie, 8% Energie, 8% Consommation courante, 6% Santé, 6% Télécom, 6% Construction, 6% Automobile, 6% Technologies, 6% Assurances, 6% Chimie, 4% Pétrole et gaz, 4% Distribution, 4% Agroalimentaire, 2% Médias et 2% Immobilier.

L'investisseur est exposé à un risque de perte en capital. Toutefois, **OPTI EPARGNE 4 comprend un mécanisme de garantie du capital si l'indice de référence ne baisse pas de plus de 40% par rapport à son niveau initial.** A l'inverse si l'indice de référence enregistre une hausse par rapport à sa valeur d'origine, le gain est plafonné à 0.5833% par mois écoulé soit un taux de rendement annuel brut de 6.84%.

OPTI EPARGNE 4 comprend également un mécanisme de remboursement anticipé si la performance de l'indice de référence est supérieure à son niveau initial lors de l'une de ses constatations mensuelles, le 15 de chaque mois.

Exemple favorable : Au 12ème mois d'investissement, l'indice de référence est de 115 alors que l'indice initial est de 100. L'indice étant en hausse, le mécanisme de remboursement

anticipé est activé et l'investisseur reçoit à cette date le capital investi plus un taux de rendement brut de 6.84%.

Exemple médian : A la fin de l'investissement, l'indice n'a jamais dépassé lors de chaque constatation mensuelle l'indice initial et a baissé de 28% sur la période, l'investisseur reçoit alors l'intégralité du capital investi initialement et ne subit aucune perte en capital.

Exemple défavorable : A l'issue des 10 ans d'investissement, l'indice enregistre une baisse supérieure à 40% par rapport à son niveau initial et l'indice n'a jamais dépassé sur la période son niveau initial. Le mécanisme de garantie du capital n'est donc pas activé et l'investisseur reçoit alors la valeur finale de l'indice et subit une perte.

A la lecture de ces exemples, on comprend que l'investisseur est perdant uniquement si l'indice chaque mois ne dépasse pas son niveau initial et enregistre une perte de plus de 40% à l'échéance des 10 ans.

Ce mécanisme est donc favorable à l'investisseur qui souhaite parier sur une hausse du marché boursier européen tout en minimisant le risque de perte en capital.