SIMON DARAGON

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR POUR OPTIMISER VOS INVESTISSEMENTS

15 questions-clés pour une fiscalité accessible à tous

Vuibert

SIMON DARAGON

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR POUR OPTIMISER VOS INVESTISSEMENTS

Vuibert

Couverture : Valérie Le Roux
Photos de couverture : Olivier Polia
Conception graphique et mise en page : Sébastienne Ocampo

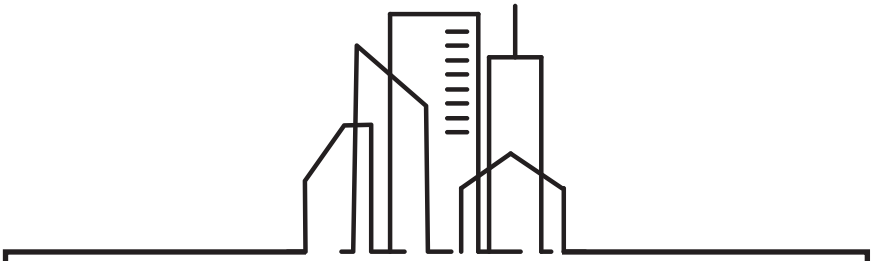
ISBN : 978-2-311-62555-4

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1er de l'article 40). Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Le « photocopillage », c'est l'usage abusif et collectif de la photocopie sans autorisation des auteurs et des éditeurs. Largement répandu dans les établissements d'enseignement, le « photocopillage » menace l'avenir du livre, car il met en danger son équilibre économique. Il prive les auteurs d'une juste rémunération. En dehors de l'usage privé du copiste, toute reproduction totale ou partielle de cet ouvrage est interdite. Des photocopies payantes peuvent être réalisées avec l'accord de l'éditeur. S'adresser au Centre français d'exploitation du droit de copie :
20, rue des Grands-Augustins, F-75006 Paris.
Tél. : 01 44 07 47 70

© Vuibert, février 2022
5, allée de la 2e DB, 75015 Paris
Site Internet : www.vuibert.fr

« Vous ne devez pas chercher à baisser vos impôts.
Votre objectif doit être d'augmenter vos revenus
sans augmenter vos impôts. »

Simon Daragon



BONUS

Retrouvez Simon Daragon sur son compte Instagram *@daragonconseil* pour deux sessions de correction en direct des entraînements. Échangez avec lui et posez-lui vos questions !

Les deux sessions et les corrigés seront également accessibles sur le site Vuibert :

www.lienmini.fr/5554-01

Qu'il me soit ici permis d'exprimer ma sincère reconnaissance à tous ceux qui, depuis plusieurs années, me font confiance pour les aider à prendre les bonnes décisions dans leurs stratégies fiscales et, plus généralement, dans les problématiques qu'ils rencontrent. Nos échanges sont toujours passionnants, et vos interrogations m'ont permis de me perfectionner dans cette matière que j'aime tant. Ce livre est en partie le fruit de cette expérience acquise progressivement.

Évidemment, je souhaite également adresser ma gratitude à toute mon équipe, qui m'a accompagné au quotidien dans cette aventure. Je mesure pleinement vos efforts pour me supporter, et accepter le rythme parfois imposé. Sans vous, nul doute que le résultat n'aurait pas été le même.

Je tiens aussi à remercier l'Université catholique de Lille pour la confiance qu'elle m'a accordée, en me recrutant récemment comme maître de conférences en droit fiscal et en me confiant si rapidement la co-direction du master de droit fiscal. Merci notamment à monsieur le doyen, Ioannis Panoussis, pour son soutien permanent et son accueil dans cette belle université.

Au terme de cette aventure, je ne peux pas non plus oublier le soutien qui m'est continuellement apporté par l'ensemble de mes proches. Même si ce projet est resté confidentiel jusqu'au bout pour la majorité d'entre vous, votre présence au quotidien est ce qui me donne la force d'avancer et de me lancer sans cesse dans de nouveaux challenges.

Enfin, je tiens à exprimer ma profonde gratitude à tous ceux qui, de près ou de loin, de quelque manière que ce soit, ont contribué à la réalisation de ce travail. Je ne peux pas tous vous citer ici, mais j'ai conscience de ce que je vous dois, et vous suis éternellement reconnaissant.

SOMMAIRE

Introduction 1
Présentation générale du livre 9

1. AVOIR SON DOMICILE FISCAL EN FRANCE : QUELLES CONSÉQUENCES ? 14

1. Comment détermine-t-on le domicile fiscal d'une personne ? 15
2. Comment détermine-t-on si les critères du domicile fiscal sont remplis ? 17
3. Que se passe-t-il si je viens de transférer mon domicile fiscal en France ou à l'étranger ? 20

2. COMMENT FONCTIONNE L'IMPOSITION DES REVENUS EN FRANCE ? 23

1. Que signifie le principe d'imposition par foyer fiscal ? 24
2. Quels sont les critères du revenu imposable ? 25
3. Comment déterminer le revenu imposable ? 26

3. COMMENT FONCTIONNE LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ? .. 43

1. Pourquoi maintenir la déclaration de revenus en dépit du PAS ? 44
2. Suis-je concerné par le PAS ? 45
3. Mes revenus sont-ils soumis à la RAS ou aux acomptes ? 45
4. Comment mon PAS est-il calculé ? 47
5. Comment le paiement du solde de l'impôt sur le revenu est-il effectué ? 57
6. Comment le PAS des contributions et prélèvements sociaux se déroule-t-il ? 58

4. COMMENT SONT IMPOSÉS LES REVENUS LOCATIFS ISSUS DE LA LOCATION NUE ? 62

1. Quelles sont les personnes concernées par la déclaration et l'imposition à l'IR ? 63
2. Quels sont les différents régimes d'imposition ? 66

5. COMMENT SONT IMPOSÉS LES REVENUS LOCATIFS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLÉE ? 83

1. Quand la location est-elle meublée ? 84
2. Le traitement fiscal de la location meublée 86
3. Les régimes d'imposition 91
4. Les cotisations sociales 97
5. Le traitement des plus-values 98

6. COMMENT LA SOUS-LOCATION EST-ELLE TRAITÉE FISCALEMENT ? 104

1. La sous-location est-elle autorisée ? 106
2. Sous-location illégale ou irrégulière : quelles sont les sanctions ? 106
3. La nature du logement donné en sous-location 107
4. Quels sont les droits du sous-locataire ? 109
5. Comment la sous-location est-elle traitée d'un point de vue fiscal ? 110

7. COMMENT SONT IMPOSÉES LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES EN FRANCE ? 114

PARTIE 1. LE RÉGIME DES PLUS-VALUES DES PARTICULIERS

1. Les opérations hors du champ ou dont la plus-value est exonérée 116
2. Le calcul de la plus-value imposable 121
3. L'imposition forfaitaire de la plus-value 127
4. La surtaxe des plus-values importantes 128
5. Le cas des moins-values 129
6. Les formalités 129

PARTIE 2. LE RÉGIME DES PLUS-VALUES DES PROFESSIONNELS

1. La différence entre plus-value de court terme (PVCT) et plus-value de long terme (PVLT) 131
2. Les exonérations de plus-values professionnelles 133
3. L'imposition de la plus-value professionnelle 135

8. QUELLES SONT LES NICHES FISCALES QUI EXISTENT EN FRANCE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE ? 140

1. MaPrimeRénov' 143
2. Le crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile 148
3. Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes 150

4. Le dispositif Pinel 151
5. Le dispositif Denormandie ancien 156
6. Le dispositif Censi-Bouvard 158
7. Le dispositif Malraux 161
8. Les anciens dispositifs 164

9. QUELLE PLACE LA TVA OCCUPE-T-ELLE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE ? 171

1. Les notions clés pour comprendre la TVA 172
2. Le champ d'application — Les opérations immobilières 179
3. L'assiette de la TVA 182
4. Les modalités d'imposition 183
5. Les locations immobilières et la TVA 187

10. COMMENT FONCTIONNE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) ? 195

1. Quelles sont les personnes imposables à l'IFI ? 196
2. Quel est le patrimoine imposable à l'IFI ? 199
3. Quelles sont les règles d'évaluation ? 203
4. Comment calculer le montant de l'IFI ? 206
5. Les obligations déclaratives 210

11. QUELLES SONT LES TAXES À CONNAÎTRE ? 217

1. L'enregistrement 218
2. La contribution sur les revenus locatifs 230
3. La taxe sur les logements vacants 232
4. La taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus ou rendus constructibles 234
5. La taxe 3 % 236
6. La taxe d'aménagement 241
7. La taxe sur les logements de petite surface 245

12. QUELLES SONT LES IMPOSITIONS LOCALES À CONNAÎTRE ? 249

1. Les taxes foncières 250
2. La taxe d'habitation 255

3. La contribution économique territoriale – CET (CFE et CVAE) 264
4. La taxe sur les surfaces commerciales 280

13. COMMENT SE DÉROULE UN CONTRÔLE FISCAL ET COMMENT RÉAGIR ? 284

1. Quels sont les pouvoirs de l'administration fiscale ? 285
2. La procédure de redressement 290
3. Les éléments permettant d'échapper au contrôle ou au rehaussement 294
4. La contestation de l'imposition 298

14. J'AI DES REVENUS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER : COMMENT SUIS-JE IMPOSÉ ? 310

1. Le droit interne 312
2. Les conventions fiscales bilatérales 317
3. Les autres sources internationales 325

15. QUELLES SONT MES OBLIGATIONS DÉCLARATIVES EN FRANCE ? 329

1. Les différentes déclarations liées à l'immobilier 331
2. Déclarer le foyer et les changements survenus durant l'année d'imposition 334
3. Déclarer des revenus autres que des revenus issus de l'activité immobilière 334
4. Déclarer des revenus issus de la location nue 335
5. Déclarer des revenus issus de la location meublée 340
6. Déclarer des dispositifs immobiliers spécifiques 342
7. Les anciens dispositifs : la déclaration 2044 spéciale 347
8. Déclarer des réductions et crédits d'impôt 347
9. Déclarer des revenus issus de la location d'un bien situé dans un pays étranger 348
10. Souscrire la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière 350

Conclusion 355
Glossaire 357

INTRODUCTION

Au moment où j'entame l'écriture de l'introduction de ce livre, nous sommes le dimanche 8 août 2021. Plus d'un an après avoir démarré la rédaction du corps de l'ouvrage, je termine par l'introduction. C'est une évidence pour ceux qui écrivent, mais savez-vous pour quelle raison on termine par l'introduction ? Tout simplement parce que celle-ci permet de faire passer le message général, la pensée de l'auteur et, surtout, elle présente l'ensemble des développements qui arrivent. Il faut être immédiatement percutant, tout en ne révélant pas complètement ce qui suit. À quel moment est-on le plus apte à le faire ? Évidemment juste avant de remettre le document final à l'éditeur. Imprégné du travail réalisé et des semaines qui y ont été consacrées, c'est donc le moment idéal pour introduire tout ce qui va suivre.

Ce dimanche 8 août 2021, je me trouve dans la maison de mes parents, dans l'arrière-pays niçois. C'est ici que, retranché pendant quelques semaines, je finalise cette passionnante aventure. Les années sont passées si vite. D'abord, il y a eu les études de droit, la spécialisation en fiscalité dans les masters parisiens les plus réputés, la rédaction de ma thèse de doctorat pendant plus de cinq années, la vie à Paris, le retour à Nice et, désormais, la découverte du Nord et du reste de la France. Ensuite, ce sont les expériences diverses, dans des cabinets d'avocats ou des entreprises, ou encore auprès du gouvernement de la principauté de Monaco. Et puis, évidemment, aujourd'hui, la passion pour l'enseignement, l'accompagnement de vous tous au quotidien, nos rencontres dans toute la France et à l'étranger. Enfin, il y a la rédaction de ce livre ces derniers mois, pour poursuivre mon objectif principal, qui s'est dessiné progressivement depuis le début de ma spécialisation universitaire : rendre la fiscalité accessible à tous.

Démocratiser cette matière particulièrement complexe est une mission que je me suis fixée, et ce avec une remise en cause permanente de ma méthode de transmission. Depuis bien longtemps, j'estime que celui qui n'est pas capable de se faire comprendre de tous ne dispose pas lui-même d'une maîtrise suffisante de la connaissance pour la transmettre efficacement. Autrement dit, ce n'est pas en parlant de fiscalité avec un autre spécialiste de la matière que l'on sait si on la maîtrise : c'est justement, au contraire, en l'expliquant à quelqu'un qui n'y connaît rien et qui a tout à apprendre que l'on se rend compte de son propre niveau. En un mot, il

n'y a pas de mauvais élèves : dès lors qu'une personne a la volonté d'apprendre et de comprendre, il n'y a que de mauvais enseignants. À quoi bon maîtriser des sujets techniques si c'est pour en discuter uniquement avec d'autres spécialistes ? Cela n'a aucun intérêt. Ce livre a donc l'ambition d'être pour tous.

Un autre point important : transmettre par écrit n'est pas aussi simple que transmettre à l'oral, où les termes employés peuvent être plus « familiers », les illustrations choisies plus « grossièrement » décrites, les explications plus directes. Dans un livre, un cadre doit être respecté et un certain formalisme s'impose. Pour autant, l'avantage de l'écrit, qui n'existe pas lors d'explications orales, c'est que le lecteur a la possibilité de relire autant de fois qu'il le souhaite le développement. Ses chances de compréhension et de maîtrise sont donc tout aussi importantes. Surtout, pour pallier toutes les difficultés de compréhension qui pourraient survenir chez l'ensemble des lecteurs, et afin de combiner explications écrites et orales, j'ai décidé de répondre à toutes vos interrogations en live. Les deux sessions seront annoncées sur mon compte Instagram *@daragonconseil*.

*****

Ce livre, je l'ai principalement écrit pour deux raisons.

D'une part, parce que la transmission est ma passion. D'autre part, parce que j'estime, depuis longtemps, qu'un certain nombre de sujets, en matière fiscale, méritent d'être maîtrisés par tous. Mais si ce livre est un préalable nécessaire à l'investissement immobilier, il ne peut évidemment pas couvrir l'ensemble du champ de la fiscalité immobilière.

1. La transmission est ma passion

« On fait notre métier pour délivrer et pour transmettre notre connaissance [...]. »
Alain Ducasse

« Il est plus beau de transmettre aux autres
ce qu'on a contemplé que de contempler seulement. »
Saint Thomas d'Aquin

Ma passion pour l'écriture se manifeste dès le plus jeune âge. Celle pour la transmission est encore plus forte : j'ai su très tôt dans ma vie que

j'aurai envie d'aider les autres et de transmettre. Je ne savais évidemment pas quelle serait ma spécialité avant mes études universitaires, mais j'ai rapidement tenu à me sentir utile.

J'ai pris conscience de l'importance de la matière fiscale lors de mes études de droit. Et plus précisément lorsque j'ai compris, en deuxième année, le fonctionnement des finances publiques de notre pays. Qui n'a pas entendu ses parents ou ses proches parler d'impôts, ou s'interroger sur l'utilisation qu'en font nos responsables politiques ? Comment sont réparties les sommes prélevées entre les différentes missions de service public ? C'est en effet important de le rappeler : nos impôts servent à financer les différentes missions de service public fournies par l'État et les différentes collectivités. Nous devons nécessairement payer des « impôts » (au sens large du terme) si nous voulons que l'État assure notre sécurité, finance notre système de santé ou encore permette aux enfants d'aller à l'école gratuitement. Et pour autant, un foyer sur deux ne paye pas l'impôt sur le revenu. Ce sont ces constats et ces interrogations qui m'ont conduit à m'intéresser de près aux finances publiques et à la fiscalité. Dès que j'ai compris qu'il s'agissait d'une matière particulièrement complexe, avec très peu de spécialistes, et difficilement accessible, j'ai su qu'il s'agirait de mon domaine de compétence.

Par la suite, j'ai progressivement franchi les étapes pour me spécialiser. D'abord, un master en droit fiscal à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, puis un second master en fiscalité internationale, à Paris 2 cette fois-ci (université Assas et HEC Paris), afin de maîtriser également la dimension internationale des problématiques fiscales. J'ai ensuite rédigé ma thèse de doctorat, pendant plus de cinq années, afin de devenir docteur en droit fiscal, diplôme le plus élevé chez les juristes. Cette étape était obligatoire pour me permettre de devenir maître de conférences et ainsi pouvoir légitimement enseigner aux étudiants de l'université.

Dès l'âge de 23 ans, j'ai pris un immense plaisir à vulgariser la fiscalité lors de mes enseignements à l'université, et surtout à m'apercevoir que « ça marche ». Les étudiants sont intéressés, alors que, pour la plupart, ils démarrent le premier cours en traînant les pieds, sans motivation particulière.

En 2018, contacté par un responsable politique français, je suis parti donner des conférences en Europe pour les Français de l'étranger. Je me suis rendu compte que ces personnes, parties de France pour le travail ou pour des raisons familiales, ne savaient absolument rien du traitement

fiscal des Français résidant à l'étranger. Comment sont-ils imposés sur leurs revenus locatifs de source française, alors qu'ils vivent à l'étranger ? Peuvent-ils bénéficier des mêmes avantages fiscaux que lorsqu'ils vivaient en France ? Là encore, ces rencontres, si enrichissantes, m'ont fait constater un problème de compréhension de la fiscalité chez les contribuables, quels qu'ils soient.

Que me manquait-il encore comme ingrédient pour atteindre mon objectif de transmission ? Quelque chose qui ne s'apprend pas : l'expérience par la pratique. Je l'ai acquise avec le temps. Aujourd'hui, et depuis trois ans, mes rencontres quotidiennes avec chacun d'entre vous – particuliers, professionnels, investisseurs, sportifs de haut niveau, chefs d'entreprise de tous secteurs, « champions » du e-commerce et tant d'autres – me permettent de perfectionner la transmission de connaissances avec des exemples concrets et par des problématiques réelles traitées au quotidien. Chaque journée est ponctuée de nouvelles situations, de nouvelles réflexions et de nouvelles solutions. C'est cette richesse supplémentaire qui confère un aspect différent aux enseignements et séminaires réalisés, ainsi qu'à tous nos rendez-vous. Et cette expérience, j'ai également décidé de la vulgariser, comme tout le reste.

Aujourd'hui, que l'on se rencontre à l'université, dans un séminaire ou en rendez-vous, je n'ai qu'un seul objectif : vous expliquer clairement, avec des mots simples, des notions potentiellement complexes. Grâce à nos échanges, vous devez certes acquérir des connaissances, mais aussi et surtout une certaine autonomie pratique. Quel serait sinon l'intérêt de parler de fiscalité ? Finalement, je veux éviter que vous ne sortiez d'un rendez-vous, d'un cours ou d'un séminaire avec le ressenti que j'ai lorsque je sors de chez mon garagiste : quoi qu'il me dise, n'ayant aucune maîtrise de son domaine d'expertise et dans la mesure où il ne m'apporte pas d'explications claires, je ne peux qu'acquiescer lorsqu'il me dit quelles sont les réparations à réaliser. Avec – je sais que vous l'avez déjà eu aussi – le sentiment, parfois, de « se faire avoir », à cause de son ignorance.

Aujourd'hui, j'ai la sensation d'être arrivé à maturité et d'être en mesure de transmettre au plus grand nombre par le biais de cet ouvrage.

L'immobilier et la fiscalité sont deux domaines qui occupent le quotidien des Français. L'immobilier constitue de surcroît leur placement préféré. Il s'agit ainsi d'au moins deux bonnes raisons de vouloir vulgariser les règles fiscales applicables en présence d'un investissement immobilier.

Dans ce livre, mon souhait, comme lorsque j'échange avec chacun d'entre vous, est donc de vous donner davantage d'autonomie dans les décisions que vous aurez à prendre, et surtout de vous aider à comprendre pourquoi il faut se positionner dans un sens ou dans un autre. La plupart du temps, lorsque vous consultez un fiscaliste, ou même tout autre professionnel, il vous dit ce qu'il faut faire, mais sans vous en expliquer clairement la raison. Appliquer une solution, c'est bien ; la comprendre, c'est mieux.

2. Certaines connaissances sont nécessaires avant de se lancer dans l'investissement immobilier

« Choisir c'est renoncer. »

« La simplicité peut être plus difficile à atteindre que la complexité. Il faut travailler dur pour arriver à faire simple. »
Steve Jobs

Depuis de nombreuses années, je constate, en vous côtoyant au quotidien, que certaines connaissances essentielles à celui qui souhaite investir dans l'immobilier sont ignorées. Pour aller plus loin dans le raisonnement, je crois qu'il serait même intéressant d'envisager d'imposer un enseignement d'éducation fiscale dès le lycée, afin de permettre à chacun d'entre nous, dès le plus jeune âge, de comprendre la société dans laquelle nous vivons et le fonctionnement du rouage essentiel de notre système que représente le paiement de l'impôt.

Les thèmes de ce livre ont été minutieusement choisis car ils représentent, à mon sens, ce qui est essentiel pour maîtriser les fondamentaux de la fiscalité immobilière. Un investisseur ne peut pas avancer sereinement sans disposer de ces connaissances. S'il le fait, il prend le risque de réaliser des choix inopportuns, avec potentiellement des conséquences financières importantes dans un avenir plus ou moins proche.

Pour autant, ce livre n'a pas la prétention de couvrir l'ensemble des questionnements de la fiscalité immobilière. D'ailleurs, si c'était le cas, il perdrait la dimension « accessible à tous » que je souhaite impérativement lui donner. J'ai donc fait le choix de me concentrer sur la compréhension des mécanismes fiscaux les plus importants, sur le traitement fiscal applicable lorsque vous investissez en nom propre, et sur les conséquences que peut avoir la fiscalité dans notre quotidien, notamment en présence d'un contrôle fiscal.

J'ai volontairement écarté l'investissement par le biais de structures. Cette thématique nécessiterait potentiellement un livre à elle seule. Surtout, j'estime que ce n'est pas un sujet qui peut être synthétisé simplement dans un ouvrage, et qui dépend bien trop de la situation précise du contribuable, de ses objectifs à moyen et à long terme, et de sa capacité à maîtriser les enjeux existant derrière une ou plusieurs structures.

En un mot, j'ai préféré m'assurer que vous serez tous en mesure de comprendre ce livre, et que tous les éléments y sont réunis pour vous permettre de véritablement avancer dans la maîtrise de la matière. Plutôt que de tout y mettre, de manière trop théorique et trop complexe, et pour éviter qu'il ne s'agisse que d'un ouvrage réservé aux plus téméraires, j'ai fait le choix de l'essentiel plutôt que de l'exhaustivité. N'hésitez pas à vous imprégner des développements qui sont proposés. Vous verrez que, même si ce n'est pas dans l'immédiat, vous aurez à l'avenir certains déclics au niveau de la compréhension et des décisions à prendre. Tout a été pensé et réuni pour vous permettre d'avancer en ce sens.

Évidemment, les connaissances que comporte ce livre ne permettent pas à celui qui l'a lu de « foncer sans réfléchir » ou d'avoir des réponses précises à toutes ses interrogations. Au risque de vous décevoir, ce livre ne saurait donc vous garantir la réussite dans vos investissements immobiliers. Bien des paramètres sont à prendre en compte lorsque l'on investit, à commencer par l'état du marché immobilier et le choix des biens dans lesquels on investit. En revanche, les 15 thèmes de ce livre, une fois maîtrisés, vous permettront de comprendre l'environnement fiscal dans lequel nous vivons et de connaître les mécanismes fiscaux essentiels, en lien avec vos investissements immobiliers.

Et même si ce livre ne peut pas vous dispenser de voir un professionnel de la fiscalité pour cadrer votre stratégie, pour vous aider à prendre vos décisions, ou encore pour vous sécuriser complètement face à un contrôle fiscal, il vous permettra d'effectuer vos choix avec davantage de lucidité. Par exemple, si j'étais amené à vous accompagner à la suite de la lecture du livre, vos connaissances rendraient nos échanges bien plus intéressants et nous permettraient, ensemble, de prendre les bonnes décisions. Quelle est en effet la principale problématique que je rencontre aujourd'hui lorsque quelqu'un me présente sa situation et me demande de l'aider ? S'il n'a strictement aucune maîtrise de la matière fiscale, il omettra nécessairement de me communiquer des éléments importants de sa vie, dont je ne peux pas avoir connaissance. Et si je lui pose certes tout un tas de

questions pour essayer de couvrir le champ de sa vie actuelle et future, personne d'autre que lui ne sait mieux ce qu'il veut pour l'avenir, et quels paramètres sont à prendre en considération. Comprendre et maîtriser la fiscalité, c'est non seulement se mettre en capacité de prendre les bonnes décisions, mais c'est aussi et surtout celle de se poser les bonnes questions.

*****

Chères lectrices, chers lecteurs,
Il est temps de conclure cette introduction et de se tourner vers le cœur du livre.

Si je devais résumer le message global de ce livre en une phrase, ce serait de vous dire que, quand vous investissez ou que vous entreprenez, **vous ne devez généralement pas chercher à baisser vos impôts. Votre objectif doit être d'augmenter vos revenus sans augmenter vos impôts.**

Ne commettez pas l'erreur de penser que c'est en baissant votre fiscalité que vous vous sentirez mieux, car c'est une quête qui, sur le long terme, serait vaine. Bien sûr, vous parviendriez à réduire vos impôts pendant quelques années, mais à quel prix ? À quelques exceptions près (car il y en a toujours), pensez-vous véritablement que le dispositif Pinel soit réellement intéressant ? Une acquisition généralement au-dessus du prix du marché, et tant de contraintes (durée minimum de location, plafonnement des loyers, etc.) pendant de nombreuses années pour faire le constat, à la sortie, que votre bien n'a pas (ou peu) pris de valeur, voire en a perdu. C'est une vision sur le court terme. C'est, d'une certaine manière, la solution apaisante à un instant « t », mais qui est généralement sans avantage financier réel. Elle est moralement satisfaisante, et vous avez la sensation, au moment où vos impôts sont particulièrement élevés et que vous prenez la décision d'utiliser le dispositif, que vous allez dans la bonne direction.

Je ne dis pas que ces dispositifs sont toujours inintéressants. Je ne dis pas non plus qu'il n'existe pas de moyen de baisser ses impôts et d'optimiser toutes les décisions prises au quotidien par les particuliers et les professionnels (c'est d'ailleurs mon rôle d'identifier les possibilités existantes). Je dis simplement qu'il existe une autre manière de raisonner pour celui qui investit dans l'immobilier, et qui est une « garantie » sur du plus long terme. Comme je l'ai écrit il y a quelques lignes, vous devez essayer d'augmenter vos revenus sans augmenter vos impôts.

Prenons un exemple très simple : supposons que vous avez des salaires de 100 et des impôts de 10. Votre première réaction est de vous demander

comment réduire ce montant de 10. En réalité, vous ne devez pas nécessairement chercher à réduire le montant des impôts, mais plutôt à compléter vos salaires, grâce par exemple à vos investissements immobiliers.

Si vous parvenez, en quelques années, à avoir 10 de revenus locatifs nets sur lesquels la fiscalité est faible voire inexistante, vous aurez réussi à avoir des revenus de 110, avec des impôts toujours de 10. Quelle différence avec le fait d'avoir fait disparaître ses impôts grâce à un dispositif particulier ? Aucune, vous êtes à 0 dans les deux cas. Et pourtant il existe une différence très importante. Si vous êtes parvenu à réduire vos impôts à 0 grâce à un dispositif particulier, ce ne sera que provisoire, et généralement avec une conséquence financière négative à la fin (notamment au moment de la vente). L'augmentation de vos revenus sans fiscalité supplémentaire, ou avec une fiscalité limitée car maîtrisée, est en revanche une réalité potentiellement sans limite de durée, sur du long terme.

Vous devez suivre ce raisonnement dans l'investissement immobilier, mais plus généralement dans toutes vos décisions liées aux affaires. D'une certaine manière et – je vous l'accorde – assez schématiquement, soit on regarde vers le bas en essayant de réduire sa fiscalité (tout en sachant que lorsque l'on a des salaires, il existe un barème légal et peu de manières d'optimiser), soit on regarde vers le haut en se demandant comment faire en sorte que ses salaires soient complétés par d'autres sources de revenus, mais avec une fiscalité plus maîtrisée que celle applicable à ses salaires.

L'ensemble des développements de ce livre a donc pour ambition de vous préparer à avancer dans cette direction. Ce sont ensuite vos connaissances, vos raisonnements et vos stratégies qui vous permettront de trouver des solutions utiles sur la durée. Souvent, une fois ces connaissances maîtrisées, vous parviendrez à vous projeter sur plusieurs années et à identifier comment avancer.

Voilà ce que je voulais vous dire pour démarrer. L'introduction est la seule partie « romancée » de ce livre. Dès les prochaines pages, nous allons nous attaquer à la fiscalité à proprement parler, assez technique mais racontée avec la passion qui m'anime, et qui, je l'espère, sera perceptible au travers des mots employés.

Je vous souhaite une excellente lecture et suis impatient d'avoir vos retours.

Simon

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU LIVRE

« En ce monde rien n'est certain, à part la mort et les impôts. »
Benjamin Franklin

« Il faut apprendre, non pas pour l'amour de la connaissance,
mais pour se défendre contre le mépris dans lequel le monde tient les ignorants. »
Charlie Chaplin

Le livre est structuré en 15 thèmes, destinés à répondre à 15 grandes interrogations.

À la fin de chaque thème, une rubrique « Ce qu'il faut retenir » permet de récapituler en quelques lignes l'ensemble des développements proposés. Il me semble en effet essentiel de vous proposer une synthèse des éléments incontournables de chaque thème.

Enfin, chaque thème se termine par quelques exercices d'entraînement, destinés à s'assurer que le contenu du thème est acquis et que vous pouvez poursuivre votre apprentissage.

1. Avoir son domicile fiscal en France : quelles conséquences ?
Le point de départ, en matière de fiscalité française, est de savoir si vous avez ou non votre domicile fiscal en France. En effet, si la réponse est positive, vous serez imposé en France sur vos revenus de source française comme de source étrangère. Il est donc essentiel d'être capable, dans une situation précise, de savoir si vous êtes concerné ou non par la fiscalité française.
Ce thème vous permettra donc de maîtriser la définition du domicile fiscal et d'être en mesure, dans n'importe quelle situation qui vous concernerait ou qui toucherait un de vos proches, de savoir si le domicile fiscal du contribuable se trouve ou non en France, et quelles sont les conséquences sur sa fiscalité.

2. Comment fonctionne l'imposition des revenus en France ?
Une fois que vous serez en mesure de déterminer si un contribuable a son domicile fiscal en France ou non, vous devrez comprendre la logique générale de l'impôt sur le revenu. Très concrètement, il s'agit de maîtriser

le cheminement qui permet, à partir d'une situation donnée, de calculer le montant de l'impôt sur le revenu dû par un contribuable.
Ici, nous aborderons plusieurs étapes, afin de partir du type de revenus perçu pour arriver au montant de l'impôt à payer. Des exemples chiffrés vous permettront de vérifier votre compréhension des différents mécanismes.

3. Comment fonctionne le prélèvement à la source ?
Une réforme importante est intervenue récemment en France, avec l'instauration du prélèvement à la source. Vous ne payez ainsi plus votre impôt sur le revenu avec un décalage d'un an, comme c'était le cas auparavant. Pour autant, le prélèvement à la source, censé simplifier la compréhension de la fiscalité française, a plutôt eu pour effet de complexifier la situation dès lors qu'un contribuable a d'autres revenus que des traitements et salaires. Par exemple, en présence de revenus locatifs, la situation est loin d'être simple, que ce soit pour le paiement de l'impôt sur le revenu ou pour les prélèvements sociaux.
Ce thème a pour ambition, d'une part, de tout vous expliquer pour éviter que vous ne soyez surpris par les prélèvements qui vous sont appliqués et, d'autre part, de décortiquer les situations existantes, afin que vous puissiez adopter les bons comportements face à ce nouveau mécanisme.

4. Comment sont imposés les revenus locatifs issus de la location nue ?
Dans ce thème, il s'agira de présenter la fiscalité applicable à vos revenus locatifs lorsque vous décidez de faire de la location nue. Les développements vous permettront de mieux maîtriser la fiscalité applicable, les subtilités des différents régimes, ainsi que les charges déductibles lorsque vous êtes au régime réel.
L'occasion vous sera ainsi donnée de comparer les explications avec celles du thème suivant.

5. Comment sont imposés les revenus locatifs issus de la location meublée ?
L'enjeu de ce thème sera de développer la fiscalité applicable aux revenus locatifs issus de la location meublée. En effet, un certain nombre de particularités, dans la location meublée, conduisent à bien dissocier cette dernière de ce qui aura été développé auparavant dans la location nue. Nul doute que la lecture de ce thème vous permettra de comprendre les détails et les exigences liés à ce type d'investissements.

6. Comment la sous-location est-elle traitée fiscalement ?
C'est un sujet de discussion souvent abordé lors de nos échanges, notamment lorsque nous nous rencontrons à l'occasion d'événements. Vous me

demandez si la sous-location est légale et, si oui, comment elle est traitée fiscalement.
Ce thème vous apportera toutes les réponses juridiques et fiscales à ces interrogations, afin que vous puissiez vous sécuriser si vous décidez de sous-louer votre logement, ou si votre locataire souhaite sous-louer un bien dont vous êtes propriétaire.

7. Comment sont imposés les plus-values immobilières réalisées en France ?
Il s'agira, dans un premier temps, d'examiner les principaux cas d'exonérations qui existent lorsque vous revendez un de vos biens. Dans un second temps, je vous expliquerai comment calculer précisément le montant de l'impôt sur la plus-value dû au titre d'une cession que vous envisagez et qui ne rentrerait pas dans un cas d'exonération.

8. Quelles sont les niches fiscales qui existent en France en matière immobilière ?
Vous entendez souvent parler de « niches fiscales ». Mais qu'est-ce qu'une niche fiscale, et lesquelles d'entre elles sont susceptibles de vous intéresser lorsque vous faites de l'investissement immobilier ? Voilà les principales questions auxquelles nous répondrons dans ce thème : vous pourrez ainsi vous projeter concernant certaines dépenses que vous engagez dans vos investissements, et estimer si elles sont susceptibles de vous faire bénéficier d'un quelconque avantage fiscal.

9. Quelle place la TVA occupe-t-elle en matière immobilière ?
La TVA est un impôt complexe, dont le fonctionnement est souvent mal compris. Il n'est pas évident de comprendre que la TVA n'est souvent pas une charge pour une société.
Dans ce thème, il conviendra donc, dans un premier temps, de bien comprendre le mécanisme de la TVA, du fournisseur jusqu'au client final. Dans un second temps, une fois les fondamentaux de cet impôt maîtrisés, nous nous concentrerons sur la place de la TVA dans vos investissements immobiliers. Il sera notamment essentiel d'aborder le cas du marchand de biens.

10. Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?
L'IFI, vous le savez certainement, a remplacé l'ISF il y a quelques années. Nos responsables politiques ont décidé, par cette réforme, de sortir le patrimoine mobilier des contribuables de l'assiette de l'impôt. Autrement dit, seul le patrimoine immobilier est désormais pris en compte pour savoir si un contribuable est soumis ou non à l'IFI.

Dans ce thème, nous nous intéresserons à toute la réglementation qui concerne l'IFI, en vous souhaitant évidemment à tous d'être le plus vite possible concerné par cet impôt.

11. Quelles sont les taxes à connaître ?
Le détail de toutes les taxes qu'il vous faut connaître lorsque vous faites de l'investissement immobilier est un thème important de ce livre. Régulièrement, lorsque l'on investit, on découvre certaines taxes, qui représentent des coûts supplémentaires qui n'ont pas été pris en compte au moment de l'investissement. Il en existe même certaines dont vous n'avez peut-être jamais entendu parler.

12. Quelles sont les impositions locales à connaître ?
Suite logique du thème précédent, il s'agira ici de faire un point sur toutes les impositions qui existent en France, mais au niveau local cette fois-ci. En effet, vous n'êtes pas sans connaître notre fameux « mille-feuille administratif », qui consiste certes à donner des compétences à l'État français, mais également aux régions, aux départements ou encore aux communes. Et ces collectivités, pour assurer les missions de service public qui leur sont confiées, ont aussi besoin de ressources. Les impositions locales sont là pour répondre à ce besoin, et vous devez également les connaître, afin de les prendre en compte dès le moment où vous investissez. Parmi les plus connues, nous aborderons évidemment le cas de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

13. Comment se déroule un contrôle fiscal et comment réagir ?
Ce thème s'écarte à première vue de la fiscalité immobilière à proprement parler, mais il est essentiel car il couvre la problématique générale du contrôle fiscal. Un tel contrôle pourrait vous concerner un jour, que ce soit en lien avec vos investissements immobiliers ou non.
Ici, il sera important que vous compreniez précisément ce à quoi vous vous exposez, quels sont les droits de l'administration fiscale et, surtout, comment réagir face à un tel contrôle. Il faut savoir que la majorité des contrôles fiscaux ne débouchent pas sur un contentieux (c'est-à-dire un procès devant un tribunal), puisqu'ils sont généralement réglés en amont grâce aux échanges que vous aurez avec l'administration fiscale.

14. J'ai des revenus en France et à l'étranger : comment suis-je imposé ?
Ce thème concerne tous les contribuables qui auraient des revenus en France et à l'étranger. La combinaison de ces deux sources de revenus

est souvent complexe à comprendre, et les conséquences fiscales ne sont généralement pas maîtrisées.
Ici, il s'agira de vous expliquer le fonctionnement de l'imposition en présence de plusieurs sources de revenus, et de s'appuyer sur certaines conventions fiscales pour vous expliquer la logique d'ensemble et le raisonnement à mener si vous êtes concerné. Évidemment, chaque cas étant bien particulier, il vous faudra certainement vous assurer de votre analyse auprès d'un professionnel si le pays qui vous concerne n'est pas abordé dans le livre.

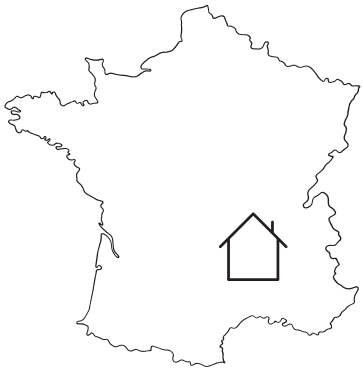
15. Quelles sont mes obligations déclaratives en France ?
Enfin, le « thème de l'évidence ». Dans ce dernier thème, j'ai décidé de développer de manière détaillée l'ensemble des obligations déclaratives qui vous concerne lorsque vous investissez dans l'immobilier. Je sais à quel point c'est un véritable casse-tête pour vous chaque année, et jamais aucun document n'avait été réalisé pour synthétiser tous les besoins des contribuables concernant les investissements immobiliers. Vous pourrez donc désormais vous référer aux développements de ce thème au moment de remplir vos déclarations de revenus.

*****

Voici donc, présentés brièvement, les 15 thèmes qu'il vous faut impérativement maîtriser lorsque vous investissez dans l'immobilier, mais aussi, plus généralement, que chaque contribuable devrait connaître, afin de comprendre le fonctionnement de la fiscalité française.

1

AVOIR SON DOMICILE FISCAL EN FRANCE : QUELLES CONSÉQUENCES ?



OBJECTIFS À ATTEINDRE

1. Être en mesure de savoir quand vous avez (ou non) votre domicile fiscal en France.
2. Appréhender les conséquences du domicile fiscal, notamment concernant l'imposition de vos revenus (qu'ils soient de source française ou de source étrangère).

La notion de domiciliation fiscale est essentielle en fiscalité. D'après l'article 4 A du Code général des impôts (CGI), lorsqu'il est établi qu'une personne possède son **domicile fiscal** en France, elle est passible de l'impôt sur le revenu à raison de l'ensemble de ses revenus, qu'ils soient de source française et/ou de source étrangère. On dit que ses **obligations fiscales sont illimitées**. En d'autres termes, si j'ai mon domicile fiscal en France, tous mes revenus, qu'ils soient français ou étrangers, sont en principe imposés en France (sous réserve de ce qui suit).

Lorsqu'un contribuable présente des liens plus ou moins ténus avec un pays étranger, il convient de consulter la **convention fiscale bilatérale**, si elle existe, signée entre la France et ledit pays. Ce type de convention permet de répartir le droit d'imposer entre les deux États, après avoir déterminé la résidence fiscale du contribuable. Sont alors prises en considération la source et la nature des revenus – article 4 bis du CGI (voir Thème 14).

Ainsi, si une personne a son domicile fiscal en France, elle est soumise à l'impôt sur le revenu français sur l'ensemble de ses revenus (français et étrangers), sauf disposition contraire dans la convention fiscale bilatérale existant potentiellement entre la France et le pays d'où sont issus les revenus. Et selon le type de revenus, le traitement fiscal peut être différent. Le domicile fiscal est donc la **condition préalable** pour être assujetti à l'impôt sur le revenu.

En revanche, la personne dont le domicile fiscal n'est pas établi en France est passible de l'impôt sur le revenu sur ses seuls revenus de **source** française (article 4 A du CGI).

Finalement, on constate que lorsque le droit interne (c'est-à-dire le droit national) est appliqué, c'est soit la notion de domicile fiscal soit celle de source des revenus qui permet d'imposer un contribuable.

1. COMMENT DÉTERMINE-T-ON LE DOMICILE FISCAL D'UNE PERSONNE ?

On apprécie la domiciliation fiscale en fonction de chaque personne physique, au regard exclusif de sa situation de fait.

La loi interne, précisément l'article 4 B du CGI, considère comme ayant leur domicile fiscal en France les personnes y ayant leur **foyer**, leur **lieu de**

séjour principal, leur **activité professionnelle** ou le **centre de leurs intérêts économiques**.

Le Conseil d'État a estimé qu'il s'agit de **critères alternatifs** et qu'ils doivent être analysés successivement dans cet ordre d'énonciation (CE, 3 novembre 1995, n° 126513, *Larcher*). Ce sont donc les critères personnels qui l'emportent sur les critères professionnels, qui l'emportent eux-mêmes sur les critères économiques. Le fait que les critères soient alternatifs signifie qu'il suffit qu'un seul de ces critères soit rempli pour qu'une personne soit domiciliée fiscalement en France, et donc que tous ses revenus, de source française comme de source étrangère, soient en principe imposés en France.

EXEMPLE

Une personne travaillant à l'étranger, mais dont le foyer est en France, sera considérée comme ayant son domicile fiscal en France. Le critère de foyer l'emportant sur celui de l'activité professionnelle, il n'est donc pas pertinent d'examiner ce dernier dans ce cas d'espèce.

Le cas d'un avocat syrien a ainsi été présenté devant le Conseil d'État. Son épouse résidait habituellement et effectivement en France et ses enfants étaient également scolarisés en France.

Le Conseil d'État, en application de l'article 4 B-1-A du CGI, a conclu que, même si l'avocat disposait également d'un appartement en Syrie – où il exerçait son activité professionnelle –, le simple fait que son foyer se situait en France impliquait que son domicile fiscal se trouvait également en France, sans considération de la durée de ses séjours en Syrie.

Quand le critère du foyer est rempli, celui du séjour principal ou celui d'ordre professionnel demeure sans effet.

Si le domicile fiscal en France est établi pour tous les membres du foyer fiscal, l'ensemble des revenus de ce foyer sont imposés en France (voir Thème 2). *A contrario*, si un des membres du foyer fiscal ne répond pas à l'un des critères de la domiciliation fiscale en France, il est, sous réserve de l'application des conventions fiscales bilatérales, imposable uniquement sur ses revenus de source française (CE, 23 juin 2000, n° 196143).

2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON SI LES CRITÈRES DU DOMICILE FISCAL SONT REMPLIS ?

Le foyer en France

On considère que le foyer correspond au **lieu où le contribuable habite normalement**, son lieu de **résidence habituelle** et présentant un **caractère permanent**. Les séjours temporaires réalisés à l'étranger pour des raisons professionnelles ou en raison de circonstances exceptionnelles sont par ailleurs sans effets.

Même si le contribuable n'y séjourne pas durant la plus grande partie de l'année, le fait que sa famille y habite (étant entendu les conjoints, les concubins et les enfants mineurs) suffit à établir la domiciliation fiscale en France.

EXEMPLE

La domiciliation fiscale en France est établie même si un salarié détaché à l'étranger a laissé sa femme et les personnes à sa charge en France.

Il convient dès lors de se demander comment déterminer le foyer d'une personne célibataire et sans enfant. Les contribuables vivant seuls et sans charge de famille constituent un foyer à eux seuls. Leur foyer est établi à l'**endroit où ils habitent normalement** et où se situe le **centre de leur vie personnelle** (CE, 17 mars 2010, n° 299770).

Par ailleurs, les juges du Conseil d'État ont considéré qu'au lieu de quatre critères de domiciliation fiscale, il fallait plutôt considérer que les critères du foyer et du lieu de séjour principal ne visaient en réalité qu'une seule hypothèse, celle du foyer ou, à défaut, le lieu de séjour principal du contribuable.

Le séjour principal en France

On recherche ici le critère des « six mois et un jour ». Il faut en effet que la présence du contribuable en France dépasse les 183 jours par an. Quand le contribuable réside dans plusieurs pays et qu'il passe moins de 183 jours dans ces États, il convient de déterminer dans lequel il réside le plus souvent. Par exemple, et sans que cette liste soit exhaustive, les factures d'électricité, les billets d'avion et de train, ou encore les retraits

bancaires peuvent constituer des moyens pour apporter la preuve du lieu où le contribuable passe le plus de temps sur l'année d'imposition.

La qualité du lieu où séjourne le contribuable n'est cependant en rien pertinente. Sa simple présence sur le territoire suffit à remplir ce critère. Qu'il ait séjourné dans un hôtel, chez des proches ou dans un appartement dont il a disposé à titre gratuit est indifférent pour établir sa domiciliation fiscale.

L'activité professionnelle principale en France

Sauf si cette activité présente un caractère accessoire, l'exercice d'une activité professionnelle en France, qu'elle soit salariée ou non, permet d'établir le domicile fiscal en France si les critères personnels précédents ne sont pas remplis.

L'activité est considérée comme principale si le contribuable y passe la majeure partie de son temps effectif. Si ce critère ne peut pas être vérifié, c'est le montant de ses revenus qui est étudié. Dans ce cas, l'activité principale du contribuable est établie en fonction du pays dont provient la plus grande part de ses revenus mondiaux.

Le centre des intérêts économiques en France

À l'origine, on recherchait le lieu où ont été effectués les principaux investissements du contribuable, notamment immobiliers, l'endroit où se situe le siège de ses affaires, où sont administrés ses biens, où se situe le centre de ses activités professionnelles, ou encore le pays d'où sont tirés la majeure partie de ses revenus.

Toutefois, au regard de la jurisprudence, ce critère de « centre des intérêts économiques » n'est pas stabilisé. Pour les juges, pour remplir ce critère, il faut que le contribuable possède sur le territoire français la majorité de son **patrimoine productif de revenus**. On ne tiendrait donc compte que de cet élément (CE, 7 oct. 2020, n° 426124).

EXEMPLE

Nous allons illustrer ce critère avec l'affaire de monsieur Caporal.

Après avoir quitté Beyrouth, Monsieur Caporal et son épouse se sont installés en France et ont eu deux enfants. Monsieur Caporal est ensuite parti seul

en Grèce pour y travailler, son épouse et ses enfants étant restés en France. Le couple s'est progressivement séparé et a changé petit à petit de régime matrimonial, pour passer de la communauté réduite aux acquêts à la séparation de biens, et finir par signer une convention de séparation amiable.
Pour le Conseil d'État, afin d'établir le lieu de la domiciliation fiscale de monsieur Caporal, il n'était pas possible de se fonder sur les critères de foyer, puisque le couple était en cours de séparation pendant les années litigieuses. De surcroît, son épouse était en concubinage notoire avec une autre personne et ses enfants étaient majeurs.
Par ailleurs, le Conseil d'État n'a pas eu à se prononcer sur l'établissement du lieu de séjour principal en France car la procédure suivie par l'administration pour en démontrer l'existence était irrégulière.
Le lieu de l'activité professionnelle était établi en Grèce.
Le dernier terrain exploitable était donc celui du centre des intérêts économiques.
Dans cette situation, le contribuable tirait d'importants revenus de Grèce et ne disposait en France que d'un patrimoine comprenant des biens immobiliers et des avoirs en compte courant non productifs de revenus dans des sociétés de golf (CE, 27 janv. 2010, n° 294784, *Caporal*).
Le Conseil d'État a finalement conclu qu'une personne qui dispose d'importants revenus professionnels dans un pays étranger, alors qu'elle ne dispose en France que d'un patrimoine immobilier non productif de revenus n'a pas le centre de ses intérêts économiques en France au sens de l'article 4 B, 1-c du CGI.

L'AVIS DE L'EXPERT

Dans la majorité des cas, la détermination du domicile fiscal est simple.
La question se pose de plus en plus avec l'émergence du statut de « nomade digital » (travailleur sans lieu de travail fixe, qui voyage en travaillant), ou encore depuis la dernière crise sanitaire, ayant forcé au télétravail dans des pays étrangers par exemple.
De façon plus classique, beaucoup de travailleurs résident en France et exercent leur profession à l'étranger. Dans ces cas, il convient de se référer à la convention fiscale bilatérale signée entre les deux pays, pour savoir à quel endroit les revenus sont imposés.
Si vous avez un doute sur le lieu de votre domiciliation fiscale, n'hésitez pas à consulter un professionnel, afin d'éviter tout rappel d'impôt avec majoration et intérêts de retard.

3. QUE SE PASSE-T-IL SI JE VIENS DE TRANSFÉRER MON DOMICILE FISCAL EN FRANCE OU À L'ÉTRANGER ?

En cas de transfert de domicile en France ou à l'étranger, il faut diviser en deux l'année durant laquelle a eu lieu le transfert de domicile fiscal.

Pour la période de domiciliation en France, ce sont les dispositions concernant les personnes domiciliées qui s'appliquent. Toutefois, pour le calcul du taux d'imposition effectif, on prend en compte les revenus exonérés en France et qui ont été réalisés (les bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices agricoles et les plus-values) ou qui sont devenus disponibles (notamment les salaires, pensions, revenus de capitaux mobiliers, revenus fonciers, bénéfices non commerciaux ou encore les rémunérations de dirigeants de sociétés) pendant la période de domiciliation en France.

Le taux effectif est la méthode permettant de calculer l'impôt des seuls éléments imposables en France, mais en tenant tout de même compte de l'ensemble des revenus mondiaux perçus par le contribuable concerné. En effet, même si certains revenus sont exonérés grâce à l'application d'une convention fiscale, il n'en demeure pas moins qu'ils doivent être pris en considération pour déterminer le taux d'imposition des revenus qui restent imposables (voir Thème 14).

CE QU'IL FAUT RETENIR

» Si le domicile fiscal est situé en France, les revenus de source française et de source étrangère sont imposés en France. On parle d'une obligation fiscale illimitée.

» Si le domicile fiscal est situé à l'étranger, seuls les revenus de source française sont imposés en France. On parle d'une obligation fiscale limitée.

» Pour déterminer le domicile fiscal d'un contribuable, sous réserve de l'application d'une convention fiscale bilatérale, c'est le droit interne qui s'applique.

» Une convention fiscale bilatérale s'applique quand le contribuable présente un élément d'extranéité.

» C'est au niveau de chaque personne physique qu'est appréciée la domiciliation fiscale, au regard exclusif de sa situation de fait.

» En droit interne, les critères sont alternatifs et doivent être analysés dans cet ordre :
- le lieu du **foyer** ou celui du **séjour principal** ;
- le lieu de l'**activité professionnelle** ;
- le lieu du **centre de leurs intérêts économiques**.

ENTRAÎNEZ-VOUS !

1. Qu'est-ce que l'obligation fiscale illimitée ?

❑ Le paiement de l'impôt à l'étranger.

❑ Le paiement de l'impôt sur les revenus de source française et/ou étrangère pour une personne qui possède son domicile fiscal en France.

❑ Le paiement de l'impôt exclusivement sur les revenus de source française.

2. Quel est le premier critère pris en compte pour apprécier la domiciliation fiscale ?

❑ Le centre des intérêts économiques.

❑ L'activité professionnelle.

❑ Le foyer.

3. En cas de prise en compte du critère de séjour principal, combien de temps le contribuable doit-il avoir passé dans le pays ?

❑ 6 mois.

❑ Plus de 183 jours.

❑ 173 jours.

4. Qu'est-ce que le centre des intérêts économiques ?

❑ Le lieu où le contribuable a un patrimoine productif de revenus.

❑ Le lieu où le contribuable a un immeuble non productif de revenus.

❑ Le lieu où le contribuable exerce une activité professionnelle accessoire.

5. Recherchez la convention fiscale entre la France et l'Espagne. Quel est l'article traitant de la résidence fiscale des contribuables ?

❑ L'article 4.

❑ L'article 6.

❑ L'article 8.

Retrouvez les corrigés de tous les entraînements sur
www.vuibert.fr/site/625554

2

COMMENT FONCTIONNE **L'IMPOSITION DES REVENUS** EN FRANCE ?

OBJECTIFS À ATTEINDRE

1. Savoir calculer précisément le montant de votre impôt sur le revenu, en maîtrisant toutes les étapes de calcul.
2. Identifier précisément la méthode de calcul correspondant à votre situation.
3. Maîtriser les cas dans lesquels certains avantages existent, et vérifier s'ils concernent votre cas particulier.
4. Comprendre la logique de l'imposition par foyer fiscal.
5. Connaître les différentes catégories de revenus.

Lorsqu'une personne possède son **domicile fiscal** en France (voir Thème 1), c'est l'ensemble de ses revenus et bénéfices qui entrent dans le calcul de l'impôt sur le revenu. Le calcul de l'impôt se fait par **foyer fiscal**, c'est-à-dire que **tous les revenus et bénéfices** des membres du foyer fiscal sont pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu.

Plusieurs questions doivent se poser :

- Quelles sont les personnes composant le foyer fiscal ?
- Quels sont les revenus ou bénéfices imposables à l'impôt sur le revenu ?
- Ai-je des dépenses devant être prises en compte pour le calcul de mon impôt ?

1. QUE SIGNIFIE LE PRINCIPE D'IMPOSITION PAR FOYER FISCAL ?

En France, le principe est que l'imposition n'est pas réalisée par personne physique, mais par foyer fiscal. Cela signifie qu'un certain nombre de personnes peuvent être imposées ensemble, ce qui n'exclut pas non plus qu'un foyer fiscal soit composé d'une seule personne, par exemple un célibataire sans enfant.

C'est au 1er janvier de l'année d'imposition qu'est appréciée la composition du foyer fiscal du contribuable, à moins que l'année n'ait été marquée par une augmentation des charges de famille, comme la naissance d'un enfant. Dans ce dernier cas, elle est appréciée au 31 décembre de cette même année (article 196 bis du CGI).

Le foyer fiscal peut se limiter à un contribuable célibataire sans personne à charge. Il peut être élargi d'un époux/se ou partenaire de pacs, ainsi que des enfants et personnes à charge, comme les enfants mineurs, majeurs ou recueillis sous certaines conditions, les enfants infirmes quel que soit leur âge, ou encore les personnes invalides vivant sous le toit du contribuable.

avec un contribuable célibataire

avec plusieurs membres

Composition du foyer fiscal

L'AVIS DE L'EXPERT

Il existe plusieurs possibilités et conditions pour rattacher une personne à son foyer fiscal. Généralement, vous subvenez aux besoins de ces individus, puisqu'ils ne peuvent pas le faire seuls.
Pour vérifier si les enfants ou autres personnes que vous avez à charge peuvent être rattachés à votre foyer fiscal, il faut consulter les articles 6, 196, et 196 A bis du CGI.

Lorsque les membres du foyer fiscal sont identifiés, c'est l'**intégralité de leurs revenus** (sauf exception et dispositions particulières attachées aux revenus) qui doit être intégrée dans les revenus imposables.

EXEMPLE

Un enfant de moins de 25 ans poursuivant ses études peut être rattaché au foyer fiscal de ses parents. Au titre de sa formation, il bénéficie d'une rémunération en tant qu'apprenti. En principe, ce salaire devrait être intégré dans les revenus imposables du foyer fiscal, en plus de ceux de ses parents. Mais l'article 81 bis du CGI prévoit que les salaires des apprentis sont exonérés dans la limite d'un SMIC annuel. Par conséquent, seule la fraction supérieure de cette rémunération doit être déclarée et est donc imposable.

2. QUELS SONT LES CRITÈRES DU REVENU IMPOSABLE ?

L'article 156 du CGI dispose que le revenu imposable au titre de l'impôt sur le revenu est le **revenu global**, **net, annuel** et **disponible**, déterminé au niveau du foyer fiscal.

On dégage donc quatre critères du revenu imposable :

- **Il est global :** il est la somme des revenus ou bénéfices, non exonérés par la loi, des membres du foyer fiscal.
- **Il est net :** on déduit de cette somme de revenus certaines charges énumérées par la loi.
- **Il est annuel :** pour la plupart des recettes, le contribuable doit déclarer celles réalisées au cours de l'année civile visée par la déclaration. Ce sont les sommes qu'il a encaissées ou qui ont été mises à sa disposition immédiate.

Quelques cas particuliers peuvent être répertoriés. Il s'agit par exemple des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pour lesquels doivent être retenus les résultats du dernier exercice comptable clos, alors que celui-ci ne correspond pas forcément avec l'année civile.

- **Il est disponible :** pour qu'un revenu soit imposable au titre d'une année, le contribuable doit en avoir disposé cette même année. Par « disponible », on entend qu'il ne dépend que de la volonté du bénéficiaire du revenu de le percevoir.

Un revenu réputé acquis qui n'est pas encore disponible n'est pas imposable. Il peut par exemple s'agir de loyers stipulés payables trimestriellement et à terme échu. Des exceptions légales sont prévues à ce principe, notamment en ce qui concerne les plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Dans ce cas, elles sont imposables au moment du transfert de propriété, sans prendre en considération le paiement du prix de cession.

Par ailleurs, cette notion de disponibilité des revenus diffère selon qu'il s'agit de fiscalité des entreprises ou de celle des particuliers. Dans le premier cas, le bénéfice imposable est calculé selon les principes de comptabilité d'engagement, dans le second cas, le revenu qui fait l'objet d'une imposition est calculé selon les principes de la comptabilité de caisse.

3. COMMENT DÉTERMINER LE REVENU IMPOSABLE ?

Il existe plusieurs catégories de revenus. Pour chacune d'elles, des règles fiscales différentes sont prévues. Le premier travail consiste donc à identifier la catégorie (ou cédule) à laquelle appartient le revenu. Autrement dit, lorsqu'un contribuable perçoit une somme d'argent, il est fondamental de pouvoir la « ranger » dans la bonne catégorie de revenus, afin ensuite de pouvoir la soumettre à la bonne réglementation fiscale.
L'article 1A du CGI fait état de huit catégories de revenus :

1. **Les traitements et salaires, indemnités, émoluments, pensions et rentes viagères :**
   - Les revenus perçus d'un employeur avec lequel le contribuable est lié par un **contrat de travail** ou avec lequel il est dans un **état de subordination** relèvent de la catégorie des salaires.
   - Les traitements publics et tous les revenus que le CGI assimile à des salaires font également partie de cette catégorie.
   - Certaines indemnités, pensions et rentes viagères peuvent être exonérées d'impôt sur le revenu par la loi, par exemple la retraite

Vous souhaitez investir dans l'immobilier ?
Vous avez déjà commencé à bâtir votre projet ?

Investissement à succès, l'immobilier constitue aujourd'hui le placement favori des Français. Pour autant, la réussite de votre projet repose sur **la maîtrise de la réglementation fiscale** et **l'optimisation de votre investissement**.

Ce livre **accessible à tous** répond avec précision aux **15 grandes questions** que tout investisseur devrait se poser pour prendre les bonnes décisions.

- Quelles sont les conséquences d'une domiciliation en France ?
- Comment fonctionne l'imposition des revenus, le prélèvement à la source ou l'impôt sur la fortune immobilière ?
- Que faut-il connaître en matière de taxes, de TVA et d'impositions locales ?
- Comment sont imposés les revenus de l'étranger ?
- Quelles sont les niches fiscales susceptibles de vous intéresser ?
- Comment déclarer correctement vos revenus en ligne ?
- Quels sont les réflexes à avoir en cas de contrôle fiscal ?

Simon Daragon, expert reconnu, vous livre toutes les clés pour investir intelligemment et optimiser votre fiscalité.

AUGMENTEZ VOS REVENUS EN MAÎTRISANT VOS IMPÔTS !

Simon Daragon est docteur en droit fiscal et maître de conférences à l'université. Passionné de fiscalité, il donne des conférences en France et dans le monde, avec un objectif : vulgariser la matière fiscale pour la rendre accessible à tous. Il accompagne également particuliers et professionnels dans leurs stratégies d'investissements.

ISBN : 978-2-311-62555-4
9 782311 625554

Vuibert.fr