



Maître Alain LORANG
Avocat à la Cour, Luxembourg
Diplômé Sciences Po Paris
Expert judiciaire auprès de la Cour d'Appel de Luxembourg

20 NOVEMBRE 2019

INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG
CHOIX : SOCIETE ANONYME OU SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE



ACHAT IMMOBILIER COLLECTIF

- Indivision
- Société civile (article 1832 et suivants c.c. – Personnalité juridique morale),

Organisation de l'indivision

Mise en commun en vue de partager les bénéfices

Responsabilité des dettes sociales

Transparence fiscale

- Société de capitaux (Loi du 1915 modifiée)

Séparation des patrimoines (juridique et fiscal)

EXEMPLE CALCUL (RENDEMENT LOCATIF IMMOBILIER)

✦Appartement de + 60 ans :

✦ Prix d'acquisition	280.000
✦ Financé avec crédit de 80%	
✦ Frais d'acte :	
✦ Droits d'enregistrement	
✦ Frais de Notaire	
✦ Frais pour convention de crédit avec hypothèque	21.728
✦ TOTAL	301.728
✦ Prix construction (280.000 X 80%)	224.000
✦ Prix terrain	56.000
✦ Amortissement (224.000 + 17.382)	7.241
✦ 241.382 X 3%	
✦ Revenu locatif	15.000
✦ Brut (5%)	
✦ Amortissement	-7.241
✦ Intérêts	-4.075,94
✦ Taxe foncière	30,90
✦ Travaux	- 1.278
✦ Assurances	166
✦ Loyer imposable	2.208,16

COMPARAISON DES MODALITÉS D'IMPOSITION

Imposition sur les sociétés -collectivités /personnes physiques

TAUX

- Taux marginal plus faible dans le régime société (Progressivité)

REPORTS

- Pas de déficit reportable pour personne physique
- Néanmoins Déficit imputable sur d'autres revenus

Exemple:

Variante 1

Mr X, a un revenu professionnel imposable annuel de 200000€.

Mr X est propriétaire au travers d'une SCI de plusieurs parts d'immeubles mis en location qui ont dégagé sur le même exercice un déficit foncier de 46000€ sur sa participation.

Mr X peut imputer ce déficit sur son revenu imposable ramené à 154000€.

Si Mr X avait investi au travers d'une SA, le déficit n'aurait pas été imputable sur ses revenus personnels.

Variante 2

L'investissement génère un revenu imposable de 100000€.

- Soumis au taux marginal de 42% (se rajoute aux revenus professionnels)
- En SA soumis à l'impôt commercial et sur les collectivités

COMPARAISON SCI / SARL

Amortissement

SCI

6 à 1,5

Illimité dans
le temps

SA

6 à 1,5

Limité

Plus-value

Prix de revient
réévalué

Pas de réévaluation
(valeur nette)

Imposition

$\frac{1}{2}$ ou $\frac{1}{4}$ de
taux

Impôt commercial et sur les
collectivités

Régime de faveur : Liquidation de la société

Synthèse :

- Existence ou non de revenus sur lesquels la perte peut être imputée
- La SCI est-elle nécessaire d'un point de vue fiscal ?
- Attention : l'imposition de la SA n'est pas celle de son actionnaire

(Distribution des bénéfices, imposition des dividendes, statut ou résidence fiscale de l'actionnaire)

FAUT-IL ACQUERIR UN IMMEUBLE EN RACHETANT LES ACTIONS D'UNE SOCIETE?

Cas :

- Société anonyme à prépondérance immobilière.

But :

- Eluder les droits d'enregistrement (7%) → Anonymat de la cession

Risque :

- Requalification de l'opération en fraude.
(Acte équivalent à celui d'une vente immobilière).

- Impossibilité de réévaluer le bien d'où :

- ✦ valeur locative diminuée
- ✦ amortissement à l'ancienne valeur
- ✦ plus-value augmentée en cas de revente de l'objet immobilier.

LA DETENTION PAR DES NON RESIDENTS

La détention par SCI

- Revenu personnel imposé au Luxembourg, imposé ou non dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé de la SCI (avec déduction de l'impôt payé au Luxembourg)
(Revenu locatif, bénéfice de cession)

La détention par SA

- Imposition dans le chef de la SA
- Attention (Impôt sur la fortune)

Convention fiscale France / Luxembourg

Investissement SCI / SA ?

NOUVELLE CONVENTION

Article 6 – Revenus immobiliers

1) « Les revenus qu'un résident d'un Etat contractant tire de biens immobiliers (y compris les revenus des exploitations agricoles ou forestières) situés dans l'autre Etat contractant, sont imposables dans cet autre Etat.

Ces dispositions s'appliquent aux revenus provenant de l'exploitation directe, de la location ou de l'affermage, ainsi que toutes autres formes d'exploitation des biens immobiliers.

Elles s'appliquent également aux revenus provenant des biens immobiliers d'une entreprise. »

Principe de l'imposition au lieu de situation de l'immeuble, mais sans la stipulation d'une exclusivité de ce droit.

Article 13 – Gains au capital

1) « Les gains qu'en résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation de biens immobiliers visés à l'article 6 et situés dans l'autre Etat contractant, sont imposables dans cet autre Etat. »

4) « Les gains qu'un résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société, une fiducie ou toute autre institution ou entité, sont imposables dans l'autre Etat contractant si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent l'aliénation, ces actions, parts ou autres droits tirent plus de 50% de leur valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers, tels que définis à l'article 6, situés dans cet autre Etat. »

Principe de l'imposition au lieu de situation des immeubles des gains tirés de la vente du capital de sociétés à prépondérance immobilière.

Article 21 - Fortune

« La fortune constituée par des biens immobiliers visés à l'article 6, que possède un résident d'un Etat contractant et qui sont situés dans l'autre Etat contractant, est imposable dans cet autre Etat. »

Article 22 - Elimination des doubles impositions

- 1) En ce qui concerne la France, les doubles impositions sont éliminées de la manière suivante :
 - a) *Nonobstant toute autre disposition de la présente Convention, le revenu perçu ou la fortune possédée par un résident de France, qui est imposable au Luxembourg, conformément aux dispositions de la présente Convention, est également imposable en France.*

L'impôt français est calculé sous déduction d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé au Luxembourg sur ce revenu ou cette fortune. Toutefois, ce crédit d'impôt ne peut excéder le montant de l'impôt français correspondant à ce revenu ou cette fortune.

**SOCIETE ETRANGERE
CONVENTIONNÉE**



SOCIETE ANONYME

→ Prêts comptes courants

→ Distribution de dividendes

→ Prêts bancaires