

Investissements immobiliers en France à travers une société de droit mauricien

1. Principes

L'administration fiscale française n'est pas à même de connaître les actionnaires de certaines sociétés étrangères, propriétaires de biens immobiliers situés en France, surtout lorsque celles-ci sont établies dans des pays où l'identité des ayant-droits économiques est confidentielle et n'est pas communiquée. Le fisc soupçonne parfois les actionnaires d'être des résidents français, voulant ainsi échapper à certains impôts, tels ceux sur le revenu, sur les plus-values ou sur la fortune, et aux droits de mutation.

En réaction à cette présomption d'évasion fiscale, un impôt annuel de 3% est perçu sur la valeur des immeubles possédés en France par des sociétés étrangères. Mais en raison de critiques résultant des discriminations fondées sur la nationalité, et suite à une décision de la Cour de Cassation, cet impôt s'applique désormais tant aux sociétés françaises qu'aux sociétés étrangères.

Cet impôt de 3% concerne les immeubles bâtis et non bâtis situés en France et les droits réels portant sur de tels immeubles (usufruit, droit d'usage) détenus par des personnes morales. Aucune distinction n'est faite selon que l'immeuble soit donné ou non en location ou selon la nature de la location ou de l'utilisation de l'immeuble.

Il est dû sur tout bien ou droit immobilier détenu au 1er janvier de l'année d'imposition, soit directement par une personne morale ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs autres personnes morales (article 990D du Code général des impôts). En conséquence, une personne morale détenant des biens à partir d'une date postérieure au 1^{er} janvier et ne les détenant plus au 1^{er} janvier suivant, n'est pas tenue de payer l'impôt ou de faire une déclaration.

L'impôt a comme assiette la valeur vénale des biens à ladite date. L'impôt concerne toute personne morale, dès lors qu'elle est dotée, selon le droit du pays où se trouve le siège statutaire, d'une personnalité juridique distincte de celle de ses actionnaires ou membres.

Ainsi, par exemple, les "Anstalten" et les "Stiftungen" du Liechtenstein doivent être considérés comme ayant une personnalité propre.

2. Exonérations

A. Causes d'exonérations communes aux sociétés françaises et étrangères

Sont exonérées de l'impôt de 3%:

1. Les personnes morales qui possèdent des biens immobiliers dont la valeur vénale représente moins de 50% de la valeur vénale de l'ensemble de leurs actifs français;
2. Les sociétés cotées en bourse;
3. Les organisations internationales, états souverains et institutions publiques; et
4. Les caisses de retraite et autres organismes à but non lucratif qui exercent une activité désintéressée de caractère social, philanthropique, éducatif ou culturel.

B. Causes d'exonérations propres aux sociétés étrangères

Sont exonérées de l'impôt de 3% sous réserve de certaines déclarations:

1. Les personnes morales, dont le siège est situé dans un pays ou un territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, si elles communiquent chaque année à l'administration fiscale française, avant le 16 mai, les renseignements suivants (formulaire de déclaration n° 2746):
 - lieu de situation, consistance et valeur vénale des immeubles et droits immobiliers qu'elles possèdent en France, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs autres personnes morales, au 1^{er} janvier de l'année;
 - l'identité et adresse de leurs actionnaires, associés ou membres à la même date; et
 - le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux.
2. Les personnes morales qui ont leur siège de direction effective en France ou qui, en vertu d'une convention, doivent bénéficier du même traitement que les personnes morales ayant leur siège en France, si elles remplissent l'une des conditions suivantes:
 - soit elles soumettent à l'administration fiscale les informations mentionnées ci-dessus;
 - soit elles prennent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, à sa demande, les renseignements définis ci-dessus. En outre, ces personnes morales doivent également prendre l'engagement de fournir à l'administration, à sa demande, la justification de la résidence fiscale de leurs actionnaires, associés ou autres membres (par exemple, une attestation des services fiscaux). Aucune modalité particulière n'est prescrite en ce qui concerne la forme de l'engagement. Celui-ci doit être établi sur l'honneur et signé par un représentant autorisé de la personne morale.
3. Les personnes morales qui ont le choix entre les deux possibilités ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article 990E (2 et 3) du Code général des impôts.

3. Utilité d'une entité mauricienne

A. Règle générale

La convention fiscale de double imposition conclue entre la France et la République de Maurice contient une clause d'assistance administrative ainsi qu'une clause de non-discrimination. Une société mauricienne, détenant des biens immobiliers en France, peut donc éviter l'impôt de 3% et a le choix de:

- communiquer l'identité de ses actionnaires ou associés et toute autre information requise par la loi; ou
- s'engager par écrit à communiquer ces informations à toute demande de l'administration fiscale française.

Toutefois, les structures mauriciennes ne permettent pas d'éviter l'impôt de 3%, dans la mesure où il y aurait refus de communiquer l'identité des actionnaires ou associés, en cas de demande formelle de l'administration fiscale française.

B. Choix de l'entité

Il faut détenir les biens immobiliers en France à travers une "Global Business Licence Company" catégorie 1 (GBL1). Celle-ci peut obtenir la résidence fiscale à l'île Maurice, qui lui permet de bénéficier des conventions fiscales de double imposition.

De plus, une société "nominee" ou un "trust" mauricien peut détenir les actions de la GBL1, propriétaire des biens immobiliers en France. Selon le droit des "trusts", le "trustee" est le propriétaire des biens détenus par le "trust".

janvier 2008