

### Comment sont imposés les revenus provenant de SCPI détenant des immeubles à l'étranger ?



Tout investisseur à la recherche d'un actif immobilier de qualité offrant un bon rendement a la possibilité d'acquérir un bien situé à l'étranger, soit en direct, soit par le biais d'une SCPI. A cet égard, de plus en plus de gestionnaires de SCPI se tournent vers des investissements à l'étranger afin de saisir des opportunités d'investissement permettant d'améliorer le rendement offert aux porteurs de parts.

Dès lors, la question se pose de savoir quel est le régime d'imposition des revenus locatifs en provenance de l'étranger.

## 1/ Principe d'imposition

En principe, les résidents fiscaux de France sont soumis à l'impôt sur le revenu en France sur l'ensemble de leurs revenus quelle qu'en soit la source (française ou étrangère). Les revenus fonciers de biens situés à l'étranger n'échappent pas à cette règle, mais ils peuvent aussi être imposés dans l'Etat de la source, d'où un risque de double imposition.

Toutefois, afin d'éviter cette double imposition, la quasi totalité des conventions fiscales signées par la France attribue l'imposition des revenus locatifs à l'Etat où ces biens sont situés (règle dite du "in situ"). C'est ainsi que les conventions fiscales prévoient que "les revenus qu'un résident d'un Etat contractant tire de biens immobiliers situés dans l'autre Etat contractant, sont imposables dans cet autre Etat."

Cela étant, les conventions fiscales ne prévoient pas toutes les mêmes mécanismes afin d'éliminer la double imposition.

## 2/ Mécanismes d'élimination des doubles impositions

L'examen des conventions fiscales conduit à distinguer deux méthodes d'élimination des doubles impositions. Il convient de souligner que, quelle que soit la méthode employée, l'investisseur ne sera pas imposé deux fois sur les mêmes revenus, ce qui est l'objectif recherché.

### a) Mécanisme du crédit d'impôt.

Selon les conventions, la mise en oeuvre de ce mécanisme peut prendre la forme soit d'un crédit d'impôt correspondant au montant de l'impôt payé à l'étranger, soit un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français, ce qui aboutit à un montant d'impôt payé en France différent.

=> Méthode du crédit d'impôt égal à l'impôt acquitté à l'étranger.

Si, par exemple, un investissement est amené à payer 1 000 euros d'impôt à l'étranger, ces 1 000 euros viendront en déduction de l'impôt sur le revenu français dû à raison des revenus correspondants. Si l'impôt sur le revenu dû à raison des revenus fonciers étrangers s'élève par exemple à 2 000 euros, cet investisseur paiera un reliquat d'impôt en France de 1 000 euros (2 000 - 1 000 de crédit d'impôt).

=> Méthode du crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en France

Dans cette situation, l'investisseur paye l'impôt dû à l'étranger et bénéficie en France d'un crédit d'impôt correspondant à l'impôt français à raison du revenu brut issu de son bien étranger. Cette méthode revient donc à une exonération totale de l'impôt en France des revenus fonciers en provenance de l'étranger.

Pour reprendre l'exemple précédant, l'investisseur bénéficiera d'un crédit d'impôt de 2 000 euros.

Sur le plan purement fiscal, l'investisseur aura donc intérêt à acquérir un bien dans un pays où le montant de l'impôt local est inférieur à l'impôt français qu'il aurait acquitté si l'investissement avait été réalisé en France.

### **b) Mécanisme du taux effectif**

Certaines conventions prévoient un autre mécanisme d'élimination des doubles impositions, qui est celui du taux effectif.

Dans cette hypothèse, les revenus étrangers ne sont pas assujettis à l'impôt en France. Cependant, ces revenus étrangers sont pris en compte pour la détermination du taux d'imposition sur les revenus de source française., ce qui peut entraîner une augmentation de l'impôt payé au titre des autres revenus français.

Par exemple, si un contribuable dispose de revenus qui le situe dans le haut de la fourchette de la tranche d'imposition à 30%, le fait de percevoir des revenus fonciers étrangers pourrait le faire basculer dans la tranche supérieure à 41%.

Cela étant, dans cette hypothèse également, ce contribuable aura encore intérêt à investir dans un pays étranger où l'imposition locale est plus faible qu'en France.

### **Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00