

Opportunités et difficultés de l'activité de location meublée exercée en France par les non-résidents

L'activité de location meublée réalisée en France par des investisseurs non résidents s'est accrue ces dernières années, en raison d'une part de l'augmentation du nombre d'offres de logements, en particulier via les plateformes en ligne, accessibles au plus grand nombre, et d'autre part d'un accroissement des demandes d'hébergement pour des séjours touristiques de courte durée.

Le profil des investisseurs comprend tant les Français non résidents (expatriés) que les ressortissants étrangers investissant en France, notamment en raison de l'attractivité culturelle de notre pays et surtout de la rentabilité financière que génèrent les locations meublées.

Cet attrait pour la France nécessite toutefois pour le non-résident (ressortissant français ou étranger) une maîtrise du contexte juridique accompagnant l'investissement immobilier en France, et en particulier des obligations fiscales et sociales. En effet, de mauvais choix dans la gestion des biens peuvent amputer la rentabilité d'opérations qui, de prime abord, présentent des perspectives de rentabilité tout à fait intéressantes, en raison notamment d'une mauvaise anticipation des coûts sur le plan fiscal et social.

Cet engouement des investisseurs pour la location meublée s'accompagne ces dernières années d'évolutions législatives et jurisprudentielles très fournies, qui présentent cependant certaines divergences dans leur mise en œuvre pour les non-résidents.

Aussi souhaitons-nous vous proposer un aperçu de certaines des difficultés ou opportunités constatées au détriment ou au bénéfice des **non-résidents personnes physiques** dans le cadre de leurs investissements en France de locations meublées réalisés en direct (**sans interposition de société**).

Les différents types de locations meublées

Un logement meublé est défini par la loi comme un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants

pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante¹. La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par un décret de 2015².

La nature de la location meublée est strictement encadrée par la loi et peut prendre différentes formes :

- **location meublée de longue durée à usage de résidence principale** du preneur, d'un an minimum ou de 9 mois si le locataire est étudiant ;
- **location meublée « en mobilité »³ d'une durée minimale d'un mois et maximale de 10 mois** (non renouvelable et non reconductible) qui s'adresse à des locataires en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle⁴ ;
- **location meublée saisonnière et touristique à destination d'une clientèle de passage** n'y élisant pas domicile, pour des séjours de courte période (location à la journée, à la semaine ou au mois).

Les locaux meublés loués à titre de résidence principale du locataire pour une longue durée (minimum 1 an ou 9 mois pour les étudiants) ou dans le cadre d'un bail mobilité sont considérés comme des locaux à usage d'habitation. L'investisseur peut procéder à ce type de location sans démarche préalable.

À l'inverse, le fait de louer en meublé un local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de



Par **Tania Fournaise**
Expert-comptable diplômée
Vice-présidente du Club fiscal
des experts-comptables
Membre du Comité d'abus de droit
Chargée d'enseignement
aux universités de Bourgogne
et de Strasbourg



et **Erdogan Kurban**
Expert-comptable mémorialiste
Titulaire du Capa
Chargé d'enseignement
à l'université de Strasbourg

passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage⁵. Ainsi, en pratiquant des locations meublées touristiques de courte durée, le propriétaire modifie l'usage des locaux et, s'il n'y a pas été autorisé, s'expose à une amende civile, dont le montant peut atteindre 50 000 € par local irrégulièrement transformé, et à la remise en état des lieux, au besoin sous astreinte⁶.

À cet égard, la Cour de cassation a récemment jugé, après avoir saisi la Cour de justice de l'Union européenne de questions préjudicielles⁷, que la réglementation française sur les locations meublées de courte durée est conforme aux exigences posées par les

1. Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 25-4.

2. Décret n° 2015-981 du 31-7-2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, s'appliquant aux logements meublés à usage de résidence principale.

3. Loi Élan du 23-11-2018 ayant introduit dans la loi du 6-7-1989 des dispositions d'ordre public relatives aux logements meublés faisant l'objet d'un bail dit « mobilité » (loi 89-462 du 6-7-1989 art. 25-12 à 25-18).

4. Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 25-12, al. 1.

5. CCH art. L 631-7 et L 631-9.

6. CCH art. L 651-2 ; CA Paris 24-5-2011 n° 10/23802 ; CA Paris 4-9-2012 n° 11/21971.

7. CJUE, 22-9-2020 aff. C-724/18 et 727/18.

articles 9 et 10 de la directive européenne « services »⁸.

Il convient donc en pratique d'attirer l'attention des clients non résidents procédant à des locations de courte durée (notamment à travers des plateformes en ligne) sans avoir préalablement demandé et obtenu le changement d'usage (conditionné à Paris et dans d'autres grandes villes de France à la règle dite de « compensation »), **sur les contrôles de plus en plus fréquents et l'application de lourdes pénalités qui en découlent**⁹.

Le traitement fiscal et social de la location meublée

Sur le plan fiscal, la détermination du lieu de résidence de l'investisseur constitue une étape importante dans l'identification de ses obligations fiscales en France, dans la mesure où :

- un résident fiscal de France est soumis à une **obligation fiscale illimitée**, c'est-à-dire qu'il sera en principe¹⁰ imposé en France sur ses revenus de source française et étrangère et sur son patrimoine immobilier situé en France et hors de France ;
- alors qu'un non-résident est soumis en France à une **obligation fiscale limitée**, c'est-à-dire qu'il ne sera imposé en France que sur ses revenus de source française et sur son patrimoine immobilier situé en France.

Il conviendra donc, préalablement à toute analyse, de déterminer le lieu de résidence fiscale de l'investisseur en prenant en considération les législations internes des pays concernés ainsi que, lorsqu'elles

existent, les dispositions prévues dans les conventions fiscales bilatérales. En effet, la définition fiscale de la résidence n'est pas toujours en phase avec le lieu de résidence effectif et peut présenter des difficultés dans certaines situations particulières (personnes itinérantes, pays d'activité différent du pays de résidence du conjoint et des enfants, revenus en provenance de différents États, etc.)

La détermination du lieu de résidence fiscale est d'autant plus importante qu'un investisseur non résident subira un traitement différent de celui d'un résident fiscal de France sur certains points, dont notamment :

- le non-résident est soumis à un taux minimal d'imposition de 20 % (ou 14,4 % dans les DOM) pour les revenus inférieurs à un seuil fixé à 25 710 € au titre des revenus perçus en 2020, et à un taux de 30 % (ou 20 % dans les DOM) pour les revenus supérieurs à ce seuil ; l'investisseur dispose néanmoins d'une possibilité d'option pour une imposition au taux moyen¹¹ ;
- les réductions et crédits d'impôt sont en principe réservés aux personnes fiscalement domiciliées en France ou considérées comme des « non-résidents Schumacker »¹² ; le non-résident ne peut pas, par exemple, bénéficier de la réduction d'impôt Censi-Bouvard prévue à l'article 199 *sexvicies* du CGI¹³.

Sur le plan social, le lieu de résidence peut également avoir une importance, mais dans une moindre mesure. En effet, c'est essentiellement le lieu d'exercice de l'activité qui constituera le critère principal pour la détermination du lieu de paiement des cotisations sociales.

Les revenus locatifs

■ Le traitement fiscal

En application de l'article 164 B du CGI, sont considérés comme revenus de source française (donc imposables en France s'agissant de non-résidents) « *les revenus d'immeubles sis en France ou de droits relatifs à ces immeubles* ». Les conventions fiscales confirment généralement cette règle en réservant le droit d'imposer ces revenus à l'État du lieu de situation du bien, c'est-à-dire la France.

Les revenus des locations meublées réalisés par les non-résidents seront donc imposés en France, en principe **selon les mêmes modalités** que celles applicables aux résidents.

Toutefois, certaines divergences peuvent se présenter, notamment dans la détermination du **caractère professionnel ou non de la location**. En effet, compte tenu des

précisions apportées par l'administration fiscale dans l'appréciation des critères de professionnalité pour les non-résidents, ceux-ci peuvent avoir le statut de « professionnel » plus facilement qu'un résident.

À cet égard, il convient de préciser que cette divergence aura un impact essentiellement sur :

- le traitement social des revenus (prélèvements sociaux ou cotisations sociales des indépendants) ;
- la possibilité d'imputer le déficit issu de l'activité de location meublée sur le revenu global, situation pouvant conduire à un raccourcissement du nombre d'années de report du déficit de location meublée pour les non-résidents (de 10 à 6 ans) ou même à une impossibilité d'imputer un éventuel déficit non professionnel sur les revenus futurs de la location meublée professionnelle ;
- la nature de la plus-value (professionnelle ou privée) en cas de cession ultérieure du bien immobilier.

Sur le plan fiscal, la location meublée est professionnelle lorsque les deux conditions suivantes sont réunies¹⁴ cumulativement :

- (a) les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- (b) ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Comme résumé dans le tableau ci-après, s'agissant des non-résidents, l'appréciation du respect de ces critères présente certaines spécificités.

En effet, en ce qui **concerne le critère relatif au seuil minimal de recettes (a)**, l'administration fiscale reprend dans sa base BOFiP la réponse ministérielle Philip n° 8881 du 31-3-2003¹⁵ qui précise, dans le cas d'un contribuable fiscalement domicilié en France, que « *le seuil de 23 000 € doit s'apprécier en tenant compte de l'ensemble des loyers acquis par le contribuable quel que soit le lieu de situation des immeubles affectés à la location meublée* ». L'administration indique ensuite qu'il est « *admis que les contribuables qui ne résident pas fiscalement en France puissent également se prévaloir de cette réponse ministérielle* »¹⁶.

8. Cass. 3^e civ. 18-2-2021 n° 17-26.156 FP-PLRC ; Cass. 3^e civ. 18-2-2021 n° 17-26.158 FP-D ; Cass. 3^e civ. 18-2-2021 n° 19-11.462 FP-PLC ; Cass. 3^e civ. 18-2-2021 n° 19-11.577 FP-D ; Cass. 3^e civ. 18-2-2021 n° 19-13.191 FP-PC.

9. Voir plus récemment la décision du tribunal judiciaire de Lyon, ville de Lyon c. SCI X, 31-5-2021, RG 21/00734 qui condamne la SCI à payer une amende civile de 21 000 euros.

10. Sous réserve des dispositions conventionnelles.

11. Qui nécessite de renseigner sur la déclaration française l'ensemble des revenus de source française et étrangère, le non-résident étant effectivement imposé sur ses seuls revenus de source française au taux moyen d'imposition.

12. Il s'agit de résidents communautaires dont les revenus de source française sont supérieurs ou égaux à 75 % des revenus mondiaux.

13. Voir toutefois CAA de Versailles 31-05-2018 n° 17V00744 jugeant que les dispositifs de l'article 199 *septvicies* (régime Scellier) sont contraires à la liberté de circulation des capitaux, ouvrant ainsi la voie à de possibles réclamations contentieuses.

14. Article 155, IV, 2 du CGI.

15. RM Philip n° 8881, JO AN du 31-3-2003 p. 2481.

16. BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 05-2-2020 n° 115.



Critères (article 155, IV, 2 du CGI)	Résident	Non-résident
Seuil minimal de recettes (a)	Recettes de location meublée de source étrangère pris en compte pour l'appréciation du seuil de 23 000 € (RM Philip n° 8881, JO AN du 31-3-2003 p. 2481)	Faculté laissée au contribuable non résident de se prévaloir de la RM Philip pour retenir les loyers de location meublée de source étrangère (BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 5-2-2020 n° 115)
Prépondérance des recettes issues de la location meublée sur les autres revenus professionnels du foyer fiscal (b)	Les revenus exonérés d'impôt ne sont pas retenus (BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 5-2-2020 n° 160)	Les revenus perçus par les non-résidents imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus (BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 5-2-2020 n° 165)

Il semblerait, compte tenu des termes utilisés dans la rédaction du BOFiP, qu'il s'agisse d'une faculté, plus que d'une obligation, qui laisse une marge d'appréciation plus grande au non-résident disposant de biens loués meublés en France et hors de France, ce dont ne peut bénéficier le résident.

De la même manière, s'agissant de l'**appréciation de la seconde condition liée à la prépondérance des recettes issues de la location meublée sur le revenu fiscal (b)**, l'administration fiscale indique que, pour les non-résidents, les revenus à comparer aux recettes sont les seuls revenus imposables en France¹⁷.

Ces règles d'appréciation plus souples aboutissent en pratique à ce que le caractère professionnel de la location meublée soit plus facilement retenu pour les non-résidents que pour les résidents.

En pratique, dans la mesure où le non-résident ne dispose le plus souvent en France que des revenus issus de la location meublée, il sera considéré comme ayant une activité professionnelle dès lors que le seuil de 23 000 € de recettes sera atteint. Il pourra, dans l'appréciation de ce seuil, intégrer les recettes de location meublée de source étrangère s'il souhaite basculer plus rapidement vers le régime professionnel.

Toutefois, ce basculement risque d'être pénalisant pour le non-résident, en cas de constatation d'un déficit au titre de son début d'activité. En pratique, le plus souvent, le premier exercice d'exploitation s'avère en effet déficitaire en raison notamment de la comptabilisation en charges de certains frais engagés l'année de l'acquisition du bien immobilier. Par ailleurs, le seuil de 23 000 € de recettes n'est que rarement atteint la première année en raison de la mise en location en cours d'année, et ce malgré la correction de chiffre d'affaires selon la règle du prorata temporis¹⁸, car la location peut être très irrégulière lorsqu'elle est saisonnière ou touristique.

Par conséquent, le déficit réalisé la première année d'exploitation sera, en général, un déficit

non professionnel (hors amortissements de l'article 39 C du CGI) et sera reportable pendant 10 ans, exclusivement sur les revenus provenant d'une location meublée de même catégorie.

En cas de passage au régime professionnel les années suivantes, suite à la réalisation de recettes supérieures à 23 000 € (la seconde condition liée aux revenus étant généralement respectée dans la mesure où le non-résident ne dispose en France que de revenus issus de la location meublée), le déficit non professionnel en instance de report ne pourra être imputé sur les bénéfices ultérieurs, devenus professionnels, et risque d'être définitivement perdu.

Il convient donc d'anticiper ce type de situation en activant, dans la mesure du possible, tous les frais participant du coût de revient du bien, afin d'étaler leur déduction sous forme de charge d'amortissement.

Exemple 1 : *Un non-résident acquiert le 1^{er} mars 2020 un bien immobilier en France destiné à la location meublée. Le bien est effectivement loué à partir du mois de septembre et génère des recettes au titre de l'année 2020 d'un montant de 8 000 € (soit 2 000 € par mois). Compte tenu de certains frais liés au démarrage de l'activité (comptabilisés en charges), le déficit (hors amortissements de l'article 39 C du CGI) s'élève en 2020 à un montant de - 16 000 €.*

Il s'agit d'un déficit non professionnel dans la mesure où les recettes du non-résident sont inférieures à 23 000 €, selon les règles définies par la doctrine¹⁹.

En 2021, le bien est loué sur toute l'année et les recettes annuelles sont de 24 000 € (soit 2 000 € x 12 mois). Dans la mesure où les revenus de location meublée constituent les seuls revenus de source française du non-résident, il basculera vers le régime professionnel et y restera tant que ses recettes seront supérieures à 23 000 € (ce qui sera le cas en rythme de croisière).

Le déficit non professionnel de l'exercice 2020 ne pourra s'imputer sur les bénéfices professionnels des années ultérieures et tombera en non-valeur en 2030.

Exemple 2 : *Reprenons l'exemple précédent avec des recettes mensuelles de 1 500 € par mois, soit des recettes totales sur 2020 de 6 000 € (à compter de septembre 2020) et de 18 000 € sur 2021 (sur toute l'année). Le déficit de la première année 2020 s'élève à - 22 000 €. Supposons par ailleurs que le non-résident perçoive également des recettes de location meublée dans son pays de résidence, d'un montant annuel total de 20 000 €. Compte tenu des recettes liées à la location meublée française, le non-résident sera considéré comme non-professionnel sur la seule base de ses revenus de source française, tant en 2020 qu'en 2021 (et les années ultérieures en rythme de croisière). Il pourra donc imputer son déficit 2020 non professionnel sur les bénéfices non professionnels des 10 années suivant la réalisation du déficit.*

Toutefois, le non-résident pourra, pour l'appréciation du seuil de 23 000 € (cf. BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 5-02-2020 n° 115), retenir les recettes des locations meublées étrangères qui conduiraient à des recettes de 26 000 € en 2020²⁰ et (ou) de 38 000 € en 2021. Le déficit français de 2020 de - 22 000 € deviendrait alors un déficit professionnel imputable sur le revenu global, et en l'absence d'imputation en 2020 (en raison de l'absence d'autres revenus en France en 2020), il serait imputable sur les revenus globaux des 6 années suivantes. Ce déficit pourrait donc être absorbé par les bénéfices générés par les locations meublées professionnelles des exercices ultérieurs, mais le choix du non-résident de prendre en considération ses revenus des locations meublées étrangères conduit à réduire la durée d'imputation du

17. BOI-BIC-CHAMP-40-10 du 5-2-2020 n° 165.

18. BOI-BIC-CHAMP-40-10, 05-2-2020, n° 170 et suivantes.

19. Chiffre d'affaires annuel recalculé (à partir de la date d'acquisition du bien) : $8\,000/10 \times 12 = 9\,600$ cf. la doctrine administrative. Toutefois, cette position a été contredite par la jurisprudence du Conseil d'État du 5-10-2007, n° 293475, EURL Loca Home Meublé, laquelle a pris en compte la date de début de location. La doctrine n'ayant pas été rapportée à ce jour, le choix existe pour le contribuable d'opter pour la solution la plus favorable.

20. Ou $20\,000 \text{ €} + 6\,000/10 \times 12 = 27\,200 \text{ €}$ avec calcul prorata temporis.

déficit 2020 de 10 ans (locations meublées non professionnelles) à 6 ans (déficit global généré par la location meublée professionnelle).

■ Le traitement social

Il y a, depuis la loi 2020-1576 du 14-12-2020, une harmonisation entre l'appréciation fiscale et sociale du caractère professionnel de la location meublée longue durée et de la location dans le cadre d'un bail « mobilité ». Ainsi, dès lors que les conditions fiscales susmentionnées²¹ sont respectées, **les loueurs de meublés professionnels** relèvent du régime de Sécurité sociale des travailleurs indépendants non agricoles.

Par ailleurs, relèvent également de ce régime les locations saisonnières (locations meublées de locaux à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile) générant des recettes supérieures à 23 000 € par an²² indépendamment de la qualification professionnelle ou non de l'activité au plan fiscal. À cet égard, s'agissant de revenus d'activité réalisés par des non-résidents, ceux-ci entrent dans le champ d'application du règlement CE n° 883/2004 portant sur la coordination

Nature de l'activité au plan social	Personnes relevant du régime de Sécurité sociale de France	Personnes relevant du régime de Sécurité sociale de l'EEE + Suisse cf. règlement CE n° 883/2004	Personnes relevant du régime de Sécurité sociale d'un État tiers (hors EEE et Suisse)
Professionnelle	Cotisations de Sécurité sociale des travailleurs indépendants non agricoles avec cotisations minimales (locations professionnelles au sens de l'article 155, IV, 2 du CGI + locations saisonnières avec C. aff. > 23 000 €)	Non soumis aux cotisations sociales obligatoires en France (ce qui permet d'éviter les cotisations sociales minimales obligatoires dues par les personnes relevant du régime de Sécurité sociale français, même en cas de revenu nul ou quasi nul)	Idem que les personnes relevant du régime de Sécurité sociale de France (sous réserve de dispositions spécifiques dans les conventions bilatérales de Sécurité sociale conclues entre la France et l'État tiers)
Non professionnelle	Prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine de 17,2 % (incluant le prélèvement de solidarité de 7,5 %)	Prélèvement de solidarité de 7,5 %	Prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine de 17,2 % (incluant le prélèvement de solidarité de 7,5 %)

des systèmes de Sécurité sociale **dans l'EEE²³ et la Suisse**. En effet, conformément au principe d'unicité de la législation de Sécurité sociale applicable aux revenus d'activité, les revenus professionnels réalisés en France seront le plus souvent soumis aux cotisations de Sécurité sociale obligatoires dans le pays de résidence de l'investisseur²⁴, dans la mesure où il y exercera son activité salariée ou une partie substantielle de son activité non salariée²⁵.

En pratique, compte tenu des amortissements pratiqués pour la détermination du résultat net de la location meublée, l'assiette des cotisations sociales sera relativement faible, voire très souvent nulle. Toutefois, alors que l'investisseur résident français aurait été dans ce cas soumis en France aux cotisations sociales minimales (même dans le cas d'un revenu net nul), le non-résident y échappera puisque soumis au régime de Sécurité sociale de son pays de résidence.

En d'autres termes, le caractère professionnel (au plan social) de la location permet aux non-résidents affiliés à un régime obligatoire de Sécurité sociale de l'EEE et de Suisse d'échapper à ces cotisations minimales en France.

En revanche, les investisseurs affiliés à un régime de Sécurité sociale hors de l'EEE et de la Suisse ne se voient pas appliquer le règlement susmentionné et restent en principe soumis aux mêmes règles que les résidents français.

Les revenus **des loueurs en meublé non professionnels**²⁶ sont quant à eux assujettis aux prélèvements sociaux au titre des revenus du patrimoine et assimilés, soit 17,2 % au total (CSG de 9,2 %, CRDS de 0,5 % et prélèvement de solidarité de 7,5 %).

Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2019, les personnes affiliées à un régime obligatoire de Sécurité sociale autre que français au

sein d'un pays de l'EEE ou de la Suisse sont exonérées de CSG et de CRDS. Ces revenus demeurent soumis au prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %. Sur le plan pratique, il faudra veiller à bien cocher les cases 8 SH (déclarant 1) et/ou 8 SI (déclarant 2) sur l'imprimé 2042 C afin que seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % soit appliqué.

S'agissant des investisseurs résidents de pays tiers (hors EEE et Suisse), ils ne bénéficient pas en principe de l'exonération susmentionnée, l'extension de la jurisprudence de Ruyter²⁷ aux pays tiers n'ayant pas été reconnue par la CJUE²⁸, et restent soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La plus-value de cession d'investissements locatifs

Les plus-values immobilières réalisées par des non-résidents sur des biens situés en France y sont imposables²⁹. Il en est ainsi en droit interne comme en droit conventionnel. S'agissant des modalités d'imposition prévues par le droit interne français, **les plus-values**³⁰ **privées** des non-résidents sont imposées selon le régime du prélèvement de l'article 244 bis A du CGI³¹, soit au taux de 19 %, auquel s'ajoutent les contributions sociales de 17,2 % (sauf pour les personnes physiques affiliées à un régime de Sécurité sociale obligatoire dans un pays de l'EEE ou la Suisse, qui restent soumis au seul prélèvement de solidarité de 7,5 %).

Ces plus-values bénéficient des mêmes abattements pour durée de détention que pour les résidents (exonération totale d'impôt sur le revenu de la plus-value au terme de 30 ans et des prélèvements sociaux à l'issue d'une période de détention de 22 ans).

21. Seuil minimal de recettes et prépondérance des recettes issues de la location meublée par rapport aux autres revenus du foyer fiscal, visés au 2 du IV de l'article 155 du CGI.

22. CSS art L 611-1, 6° modifié par loi 2020-1576 du 14-12-2020. Toutefois, si les recettes annuelles ne dépassent pas 72 600 €, le loueur en meublé de courte durée peut choisir d'être affilié au régime général des salariés (CSS art. L 311-3, 35° modifié par loi 2020-1576 du 14-12-2020).

23. Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein.

24. Conformément à l'article 13 du règlement CE n° 883/2004.

25. Pour être considérée comme substantielle, l'activité exercée dans l'État de résidence doit représenter au moins 25 % du chiffre d'affaires, du temps de travail, du nombre de services prestés et/ou du revenu (art. 14, § 8, rgl. n° 987/2009).

26. Non soumis aux prélèvements sociaux au titre des revenus d'activité et de remplacement en application de la législation de Sécurité sociale.

27. CJUE, 1^{er} ch., 26 févr. 2015, aff. C-623/13, min c/ de Ruyter, permettant l'exonération de certains prélèvements sociaux des revenus du patrimoine applicable aux personnes relevant du régime de Sécurité sociale d'un État membre autre que la France.

28. CJUE, 10^e ch., 18-1-2018, aff. C-45/17, Jahin.

29. CGI, art. 164 A - CGI, art. 164 B, e bis.

30. La plus-value immobilière privée réalisée par les non-résidents personnes physiques est déterminée dans les mêmes conditions que pour les personnes domiciliées en France étant précisé que les honoraires de représentation fiscale éventuellement supportés par le cédant viendront en minoration du prix de cession.

31. Réservé aux non-résidents.



S'agissant des biens locatifs exploités à titre professionnel³², la question se pose de savoir si l'article 244 bis A du CGI trouve à s'appliquer (auquel cas ces biens resteraient soumis au régime des plus-values immobilières privées) ou si l'éventuelle plus-value relève, comme pour les résidents français, du régime des plus-values professionnelles. En effet, l'administration fiscale précise dans sa base BOFiP que : « *La location d'immeubles (nue, meublée ou équipée) ne peut en aucun cas être considérée comme l'exploitation d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou l'exercice d'une profession non commerciale au sens de l'article 244 bis A du CGI.* »³³.

Ainsi, une lecture littérale de la doctrine administrative semble aboutir à une application du prélèvement de l'article 244 bis A du CGI (et donc du régime des plus-values immobilières privées), sans distinction, aux plus-values réalisées par les loueurs de meublés professionnels et non professionnels.

Cela aurait notamment pour conséquence une impossibilité pour les non-résidents relevant du régime professionnel au sens de l'article 155, IV, 2 du CGI de bénéficier des régimes d'exonération prévus aux articles 151 septies³⁴ et 151 septies B³⁵ du CGI (dont peuvent bénéficier les LMP résidents).

Cette lecture ne nous semble pas appropriée dans la mesure où la nature commerciale de l'activité de location meublée a été confirmée par l'article 11 de la loi de finances pour 2017, et la nature professionnelle des locations LMP admise pour l'application des articles 151 septies et 151 septies B³⁶.

L'impôt sur la fortune immobilière

Les non-résidents sont imposables à l'IFI en France à raison de leurs seuls biens et droits immobiliers situés en France³⁷, à condition que le patrimoine immobilier net taxable soit supérieur à 1,3 M€.

Ainsi, les biens exploités par les non résidents dans le cadre d'une activité de location meublée entrent pleinement dans le champ d'application de l'IFI.

Ils peuvent toutefois être considérés comme des actifs professionnels exonérés d'IFI si, s'agissant d'une personne physique, les conditions suivantes sont cumulativement respectées³⁸ :

- le redevable réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
- et retire de cette activité plus de 50 % de ses revenus (l'appréciation du seuil de

50 % s'effectue par rapport à l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal : traitements et salaires, BIC, BNC, BA, revenus des gérants majoritaires visés à l'article 62 du CGI).

Précisons en premier lieu que le TGI de Paris a conclu, dans une décision du 31-8-2017 prise dans le cadre du régime ISF³⁹ confirmé en appel le 4-2-2019⁴⁰, que la condition de seuil de 50 % du revenu ne peut être remplie en présence de résultats déficitaires ou nuls.

Il convient donc d'éviter de vouloir pratiquer des durés d'amortissement trop courtes, pour bénéficier d'un maximum de déductions, qui certes réduiront rapidement le résultat imposable à l'IR, mais créeront également un réservoir d'amortissements reportables au titre de l'article 39 C qui absorberont les résultats positifs futurs, rendant l'exonération d'IFI impossible du fait de l'absence de revenu imposable.

En outre, l'administration fiscale exige en plus des conditions légales susmentionnées **que l'activité exercée le soit à titre principal**⁴¹. En effet, selon l'administration, « *lorsqu'un loueur en meublé professionnel exerce une activité salariée ou une autre profession à plein temps, l'activité de location ne peut en général pas être considérée comme la profession principale, même si elle procure des revenus supérieurs aux autres revenus de l'intéressé* »⁴².

En pratique, le bénéfice de l'exonération au titre des biens professionnels sera d'application très limitée pour les non-résidents dès lors qu'ils exerceront leur activité professionnelle principale dans leur pays de résidence.

Les investisseurs retraités non résidents pourraient constituer l'une des seules catégories de contribuables pouvant prétendre à l'exonération susmentionnée, **dans les mêmes conditions que les résidents**. En effet, l'administration n'a pas repris dans ses commentaires relatifs à l'IFI les précisions évoquées ci-dessus (voir tableau d'appréciation des critères de l'article 155, IV, 2 du CGI) concernant l'appréciation de la nature professionnelle de l'activité de location meublée en matière d'impôt sur le revenu.

Cela peut conduire les praticiens à s'interroger notamment sur le fait de savoir si pour l'appréciation du dépassement du seuil de 23 000 € de recettes, les revenus de locations meublées de source étrangère peuvent être pris en considération. Toutefois, ces interrogations devraient rester marginales dans la mesure où, s'agissant de biens

entrant dans le champ d'application de l'IFI ayant une valeur vénale minimale de 1,3 M€ et des niveaux de rentabilité constatés pour ce type d'exploitations, le seuil de 23 000 € de recettes sera le plus souvent atteint.

En somme, les non-résidents, comme les résidents, disposeront en dernier ressort du levier que constitue le financement pour « sortir » ces biens de l'assiette taxable à l'IFI, dès lors que le financement externe de source française ou étrangère (à condition d'apporter la preuve du lien avec le bien taxable) viendrait en minoration de l'assiette nette taxable, de sorte que son montant devienne inférieur à 1,3 M€.

Il convient par ailleurs de rappeler que les non-résidents ne peuvent bénéficier de certaines dispositions du droit interne réservées aux seuls résidents, comme le plafonnement de l'IFI⁴³ (article 979 du CGI), et de manière plus anecdotique, l'abattement de 30 % pour la résidence principale.

Enfin, en cas d'imposition à l'IFI en France, les non-résidents devront également prendre en considération les règles d'imposition de leur patrimoine français dans leur pays de résidence. En particulier, en l'absence de conventions fiscales visant spécifiquement l'impôt sur la fortune, l'investisseur devra anticiper le coût fiscal global de l'impôt en France et dans son pays de résidence, les situations de double imposition étant plus fréquentes en IFI qu'en matière d'impôt sur le revenu. ■

32. Au sens de l'article 155, IV, 2 susmentionné.

33. BOI-RFPI-PVIR-10-10 du 19-4-2019 n° 80.

34. Exonération totale si recettes inférieures à 90 000 € HT (ou partielle si < 126 000 €) de la plus-value et prélèvements sociaux, à condition que l'activité soit exercée pendant au moins 5 ans.

35. Abattement pour durée de détention de 10 % par an sur les plus-values à long terme à compter de la cinquième année de détention.

36. BOI-BIC-CHAMP-40-20 du 24-2-2021 n° 400 à 435.

37. Et sur leurs parts ou actions de sociétés ou organismes (établis en France ou à l'étranger) à hauteur de la fraction de la valeur représentative de ces mêmes biens ou droits immobiliers situés en France (article 964 du CGI).

38. Article 975, V-1° du CGI.

39. TGI de Paris, 9^e chambre, 3^e section, n° 15/06089.

40. CA Paris 4-2-2019 n° 17/18208.

41. Réponse ministérielle Vatin - JO AN p. 1906 du 6-3-2018, n° 3510.

42. BOI-PAT-IFI-30-10-10-30 du 08-06-2018 n° 20.

43. Toutefois l'administration fiscale l'accorde également aux non-résidents lorsqu'ils perçoivent en France la totalité ou la quasi-totalité de leurs revenus « non-résidents Schumacker » (BOI-PAT-IFI-40-30-10 du 22-11-2018 n° 20).