INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Considérations générales

- Intérêt de l'immobilier dans un patrimoine

- Approche patrimoniale
  - Rendement locatif
  - Plus-value sur vente
  - Utilisation professionnelle

Étude d'avocats

LES FRAIS D'ACQUISITION EXIGÉS LORS DE L'ACHAT D'UN IMMEUBLE

Droits d'enregistrement et de transcription 7,2%

Avec clause de revente 8,2%

Revente dans les deux années après l'acquisition qui donne lieu au remboursement d'une partie des droits et ramène le taux d'imposition 2%.

Surtaxe communale (uniquement pour la ville de Luxembourg dans le cas d'immeubles qui ne sont pas destinés à l'habitation : 50% des droits d'enregistrement redus à payer en supplément).

LA REDUCTION D'IMPOT « BËLLEGEN AKT »

Celle-ci est réservée à l'achat d'un immeuble d'habitation personnelle.

La location de locaux commerciaux et industriels n'ouvre pas de droits à la faveur fiscale,

Celle-ci est de 20.000.-€ par personne et non par immeuble.
En cas d'achat par des conjoints, celle-ci est portée à 40.000.- €,

Le bénéficiaire de la faveur a deux années pour occuper l'immeuble personnellement sous peine d'avoir à rembourser le crédit d'impôt.

La déduction n'est pas renouvelable .

Remarque : il est question de porter cette somme à 50.000.- € par personne.

LE RENDEMENT LOCATIF

Eléments

- Rendement brut locatif :
- Définition :
- Gain des loyers sur une année rapporté au coût de l'achat.
- Ex: un immeuble dont le coût total d'acquisition est de 1.000.000.- € loué 40.000.- € à l'année a un rendement locatif brut de 4%.

LE CALCUL DU RENDEMENT LOCATIF EN DROIT LUXEMBOURGEOIS

Définition du rendement locatif net

Le rendement brut correspond au montant total de loyer versé par le locataire au bailleur.

Le rendement net est défini par le solde obtenu après déduction des différents frais d'obtention : charges, intérêts et amortissements.

Le montant maximum légal du rendement brut locatif au Luxembourg

Ce plafond concerne les locations à des fins d'habitation. Les loyers commerciaux sont libres.

Aux termes de la loi du 21/09/2006 article trois :

La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

- Ex: pour un logement d'une valeur de 1.000.000.- € le loyer annuel ne peut légalement dépasser la somme de 50.000.- €.

Étude d'avocats

DEFINITION DU CAPITAL INVESTI

En cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

S'il n'est pas possible de déterminer le capital investi, celui-ci peut en cas de désaccord être déterminé par un expert qui procédera à l'évaluation du capital investi.

En cas de contestation, la commission des loyers peut déterminer le capital investi compte-tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de sa surface, de la finition du logement.

RENDEMENT BRUT CALCUL LEGAL

- 5% du capital investi (location non meublée)
  - Prix d'acquisition augmenté des frais ou des travaux d'amélioration
  - Si le prix n'est pas déterminable par acte, on procède par une évaluation du bien
- Réévaluation par coefficients et décote après 15 ans de 2 % par période de deux ans.

Location Meublée

Le loyer peut aller jusqu'au double soit 10% et tient compte de la valeur du mobilier.

Système aboli dans le projet.

Appréciation sur la rentabilité brute locative

Celle-ci est améliorée par " l'effet de levier" induit par le recours au prêt bancaire.

(5% sur le nominal investi et non sur le capital apporté personnellement (à comparer avec placement bancaire).

Ex:

Immeuble de 1mio €

Apport 250.000.-€

Rendement brut 5%: 50.000.-€

Soit 20% du montant de l'apport.

Étude d'avocats

EXEMPLE CALCUL (RENDEMENT LOCATIF IMMOBILIER)

▪ Appartement de + 60 ans :		
▪ Prix d'acquisition		280.000,00
▪ Financé avec crédit de 80%		
▪ Frais d'acte :		
▪ Droits d'enregistrement		
▪ Frais de Notaire		
▪ Frais pour convention de crédit avec hypothèque		21.728,00
TOTAL		301.728,00
▪ Prix construction (280.000 X 80%)		224.000,00
▪ Prix terrain		56.000,00
▪ Amortissement (224.000 + 17.382) 7.241241.382 X 3%		
▪ Revenu locatif		15.000,00
▪ Brut (5%)		
▪ Amortissement	-	7.241,00
▪ Intérêts	-	4.075,94
▪ Taxe foncière		30,90
▪ Travaux	-	1.278,00
▪ Assurances		166,00
▪ Loyer imposable		2.208,16

Étude d'avocats

EN PRATIQUE

- Recours à commission des loyers par les locataires ?
- Le plafond des 5% est-il respecté dans l'usage courant par les propriétaires ?
- Quid du critère du prix dans la décision d'acquisition de l'immeuble par rapport à la rentabilité locative ?
- Quid des espaces multiples loués dans une même unité ?
  (Voir projet sur la colocation)

LA COLOCATION

Elle ne doit pas être confondue avec l'immeuble collectif divisé en lots indépendants.

Il s'agit d'un lot unique (ex: une maison unifamiliale) loué à plusieurs locataires.

Le fait qu'une maison unifamiliale soit louée à plusieurs locataires ne la transforme pas en logement collectif (Tribunal administratif 8 janvier 2018) et cet usage ne constitue pas un changement d'affectation qui serait soumis à une autorisation du Bourgmestre.

Comment se règle le loyer dans le cadre d'une colocation:

Le contrat peut-être unique avec un loyer et des charges pour lesquelles l'ensemble des occupants sont solidaires.

Les contrats sont multiples, chaque occupant a son propre contrat sans qu'il y ait solidarité pour le loyer.

Application du règlement du 20 décembre 2019.

(Nécessité d'un registre des locataires, surface minimum par occupant 9m², normes en matière d'hygiène, de confort, d'aménagement intérieur et d'ameublement, etc…).

La colocation est en plein essor et apporte une forme de réponse à la pénurie de logement qui frappe les revenus faibles.

Étude d'avocats

L‘ACQUISITION D’UN IMMEUBLE DÉJÀ OCCUPE PAR DES LOCATAIRES

L'acquéreur d'un logement loué en tout ou partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas de date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date (art 12 al 5).

Principe :

Le contrat de bail conclu entre le locataire et l'ancien propriétaire est opposable au nouvel acquéreur et ce, sans formalité d’enregistrement.

- Conséquences sur le prix convenu dans le bail :

Opposabilité du montant du loyer contenu dans le contrat de bail conclu avec l'ancien propriétaire? (Principe de l’intangibilité des conventions).

« Aucune disposition de la loi ne précise que la notion de capital investi s’applique uniquement en cas de conclusion d’un nouveau contrat de bail et non en cas d’adaptation du loyer en cours de bail ».

En cas d'aliénation à titre onéreux, le nouveau propriétaire est fondé à réclamer ab initio une adaptation du loyer basée sur le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété et les frais de l’acte sont présumés correspondre au jour de la signature de l’acte, au capital investi, réévalué et décoté (TA 16/12/2014).

Le loyer ne peut être adapté que tous les deux ans même si cette période ne prend pas fin en cas de changement de bailleur.

Le prix d'acquisition indiqué dans celui-ci constitue la valeur de référence qui sera présumée correspondre à la valeur réelle de l'immeuble.

En cas de non acceptation de l'augmentation proposée par le propriétaire au locataire, la commission des loyers est saisie. En cas de désaccord, un délai de 6 mois pour saisir la commission est à respecter après la date de signature de l’acte d'acquisition.

CONSEQUENCES DE L'OPPOSABILITE DU BAIL

Travaux de rénovation

En cas de gros travaux prévus destinés à valoriser l'immeuble, le nouvel acquéreur sera tenu d'observer le terme du bail conclu avec l'ancien propriétaire.

D'où la nécessité pour l'acquéreur d'analyser les baux avant l'achat et de vérifier les échéances.

En cas de non production du ou des contrats par le vendeur, l'acquéreur devra demander une confirmation écrite de l'absence de ceux-ci et l'inscrire dans le compromis de vente ou dans un acte subséquent comme condition substantielle.

Par contre, si le bail est à durée indéterminée, l'acquéreur procédera éventuellement à la résiliation du contrat de bail du chef de travaux à effectuer en donnant un préavis sans avoir une échéance contractuelle à observer.

LES CAUTIONS LOCATIVES

Principe :

Les cautions locatives sont transférées juridiquement à l'acquéreur car elles constituent un accessoire du contrat de bail.

Attention:

L'obligation de restitution pèse sur l'acquéreur indépendamment du transfert effectif de la caution.

Il est impératif de solutionner cette question lors de la signature de l'acte de vente soit en exigeant le transfert des cautions soit en provisionnant la somme par une réduction du même montant sur le prix de vente.

GESTION LOCATIVE

- Le risque d'impayés locatifs et prévention du contentieux :
- Sélection des locataires : les critères financiers
- Caution fournie par le locataire (limite légale fixée à trois mois de loyer)
- Cautionnement par une personne physique tierce :

→ Attention ! Incompétence du juge statuant en matière de bail à loyer pour statuer à l'égard de la tierce-partie caution.

Autres précautions :

- Opportunité d'une assurance garantie locative
- Etat des lieux (article 1731 du code civil)

Présomption de réception des lieux en bon état, en l'absence de celui-ci.

Remarque :

Les frais de gestion locative sont déductibles fiscalement comme frais d'obtention.

Ils peuvent être répercutés au locataire dans la mesure où ils sont engagés dans son intérêt et non celui du bailleur.

Exemple :

Des frais de nettoyage ou de conciergerie peuvent être répercutés puisqu'il s'agit de dépenses liées à l'entretien qui incombe au locataire.

Les frais de comptabilité sont supportés par le bailleur, puisqu'engagés dans l'intérêt de celui-ci.

Les frais d'obtention :

Ils sont déductibles des recettes de location.

Ils se composent de :

- Les intérêts débiteurs en relation avec le prêt contracté pour l'acquisition de l'immeuble,
- Les frais de gestion,
- Les impôts et redevances communales,
- Les frais d'entretien et de réparation,
- L'amortissement pour usure,
- Les primes d'assurances,
- Les frais divers non remboursés par le locataire.

Remarque :

Ces frais peuvent faire l'objet d'une déduction forfaitaire de 35% du loyer perçu sans pouvoir dépasser 2.700.- € par an et par immeuble.

L'immeuble doit être achevé depuis 15 ans au moins.

Étude d'avocats

LES TRAVAUX SUR L'IMMEUBLE

Distinction travaux de rénovation travaux / d'entretien (Herstellungskosten/ Instandsetzungskosten)

La distinction se retrouve dans trois contextes :

- Le taux d'amortissement sur travaux et les travaux déductibles comme frais d'obtention
- La détermination de la valeur de l'immeuble pour le calcul de la plus-value
- Le taux minoré de TVA à 3% au lieu de 15 ou 17% pour les travaux de rénovation.

LES DEDUCTIONS FISCALES LIEES AUX TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES DONNES EN LOCATION ET FAISANT PARTIE DU PATRIMOINE PRIVE DU CONTRIBUABLE

- Travaux de rénovation ou travaux d'investissement

Intérêt de la distinction :

- Déduction fiscale des frais sur revenu locatif sur 2 à 5 exercices pour les travaux de rénovation (si ≥ à 50% du loyer annuel).
- Les dépenses d'investissement ne sont pas déductibles mais amortissables.

- Critère quantitatif 20% du prix d'acquisition du bâti (simple indice)

- Nature des travaux qui :

▪ augmentent la surface habitable,

▪ Changent la destination de l'immeuble,

▪ Améliorent l'état antérieur du bâtiment.

Exemple : ascenseur.

Des travaux importants peuvent avoir le caractère de frais d'entretien et de dépenses d'investissement. En principe, il faut les séparer sauf si elles ont un lien.

Étude d'avocats

AMORTISSEMENTS

Base :

L'amortissement pour usure tient compte de la dépréciation de la substance de l'immeuble dans le temps et s'applique en conséquence à la valeur du bâti hors terrain.

En pratique, le bâti égale 80% du coût d'acquisition total frais fiscaux et notariaux compris pour l'ancien (la tendance dans la capitale est de valoriser la part terrain à 30%).

Pour un immeuble neuf, la ventilation est faite dans l'acte notarié en fonction des coûts réels.

Taux d'amortissement :

6% (6 premiers exercices + prorata de la première année entamée).

Ce taux est porté à 5% pour les immeubles acquis à partir du 01/01/2021 dans la mesure où la base amortissable de l'immeuble ne dépasse pas un million d'euros.

Au-delà de cette valeur, le taux est porté à 4%.

1,5% à 2% annuel au-delà de ces périodes.

3% à 4% pour les immeubles vieux de 60 ans et plus.

Un taux d'amortissement spécial de 6% est accordé pendant 10 ans en cas de rénovation énergétique durable pour les logements mis en location bénéficiant des aides financières " prime house" accordées par l'Administration de l'Environnement.

Exemple :

Immeuble rénové (+ 60 ans)	
Prix terrain	144 000,00 €
Frais d'acte	53 196,79 €
Prix d'acquisition	576 000,00 €

Prix immeuble	773 196,78 €
Frais d'entretien et de réparations étalés	23 849,65 €
Frais d'obtention et frais déductibles	3 042,00 €
Frais non remboursés par locataire	8 340,22 €
Amortissements 3%	18 556,72 €
(618 557,43 €)	

Total	53 788,59 €
Intérêts	11 911,39 €
Taxe foncière	85,60 €

Total	65 785,58 €
Recettes	65 800,00 €

Revenu net de la location	14,42 €

CAS DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

- Détention par une personne physique ou une société fiscalement transparente.

Principe :

Distinction entre le bénéfice de spéculation et la plus-value.

- Imposition :

En cas de revente après deux années de détention suivant la date d'acquisition du bien, application d'un taux de faveur (demi-taux).

En cas de cession antérieure (avant deux ans), l'opération constitue un bénéfice spéculatif (article 99 Bis LIR) soumis au taux maximal marginal de 42% applicable aux personnes physiques.

Exceptions :

Biens vendus à l'Etat ou aux communes.

Vente de la résidence principale appartenant au contribuable :

Définition de la résidence principale:

- Soit occupée par le contribuable au moment de la vente
- Soit en cas de déménagement réalisé au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit.

Et à une des trois conditions suivantes :

- La résidence a été occupée par le vendeur à la suite de l'acquisition ou de l'achèvement,
- Ou occupée par le vendeur pendant les cinq années précédant la vente
- Ou la vente a eu lieu pour des motifs personnels ou professionnels impérieux dans le chef du contribuable ou conjoint.

Une habitation non occupée par le contribuable au moment de la vente peut néanmoins être considérée comme habitation principale:

- S'il l'a occupée suite à son acquisition,
- L'a abandonnée pour des raisons familiales ou professionnelles
- Et n'est pas propriétaire d'une autre habitation.

Ces trois conditions sont cumulatives.

Détention par une personne morale :

- Pas d'exemption pour PV réalisée lors de la vente d'un actif immobilier professionnel mais possibilité de réemploi de la plus-value, par acquisition d'un nouvel immeuble professionnel.
- La même solution vaut pour l'actif professionnel investi par une personne physique exerçant une activité professionnelle ou libérale.

Exemple : un médecin vend son cabinet médical.

DEFINITION DE LA PLUS-VALUE

L'assiette imposable est définie par : la différence entre le prix de vente et le prix d'achat ou de revient réévalué.

Le prix de revient comprend les dépenses d'investissement (et non les dépenses de rénovation).

Il s'agit des dépenses relatives à des travaux qui :

- Aboutissent à un changement de la nature du bâtiment
- A une augmentation essentielle de la substance du bâtiment
- A une amélioration considérable de l'état antérieur du bâtiment.

Les frais d'obtention qui sont relatifs à des travaux qui ne modifient pas la substance de l'immeuble mais sont destinés à le conserver en son état ou le maintenir dans un état conforme à l'évolution technique sont à qualifier de dépenses d'entretien et ne rentrent pas dans le calcul du prix de vente.

A retenir : les travaux d'investissement viennent en déduction de la plus-value.

TVA SUR TRAVAUX

- Possibilité de profiter d'un taux réduit dans le cadre de la rénovation ou création d'une habitation principale.

- Il doit s'agir des travaux tels que définis par le texte légal.
- Limite de 50.000:- € par logement.
- La demande de réduction se fait au préalable avant les travaux auprès de l'administration ou par voie de remboursement de la TVA, une fois les travaux terminés.
- Le taux de faveur est de 3%.

LOCATION A UNE ORGANISATION CONVENTIONNEE

Avantage :

- Exonération du revenu net de location à hauteur de 50% (art 115 n° 22 Lir).
- Le loyer est garanti, le bail étant signé directement avec l'organisation conventionnée et non avec le locataire.
- La gestion locative et l'entretien sont assurés par l'organisation qui encadre le locataire.

Inconvénients :

Le loyer offert est inférieur à celui du marché (30 à 40% moins cher).

D'où :

- Faible rendement locatif qui a pour conséquence une assiette d'imposition faible ou même inexistante après déduction des frais d'obtention et amortissements souvent inexistante.

Bilan :

A recommander plus pour la tranquillité d'esprit et le confort du propriétaire que pour le dispositif fiscal.

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

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 → (pas d'option pour l'impôt sur les collectivités)
→ Imposé en fonction du statut personnel de l'associé

- Société de capitaux (Loi du 1915 modifiée)

Séparation des patrimoines de la société et de ses actionnaires (tant d'un point de vue juridique que fiscal).

L'objet immobilier est un actif investi par la société et est imposé comme tel tant du point de vue des revenus locatifs que ceux provenant d'un bénéfice de cession.

COMPARAISON DES MODALITÉS D'IMPOSITION SCI / SA

Imposition sur les sociétés -collectivités / personnes physiques

TAUX

- Taux marginal plus faible dans le régime société que dans l'imposition revenu personne physique (taux marginal 42%).

REPORTS

- Pas de déficit reportable sur un autre exercice pour une personne physique
- Néanmoins le déficit est imputable sur d'autres types de revenus.

Exemple : un déficit foncier peut être imputé sur un revenu tiré d'une activité professionnelle et permettre d'alléger sa fiscalité.

Exemple:

Variante 1

Mr X a un revenu professionnel imposable annuel de 200.000.- €.

Mr X est détenteur de plusieurs parts d'une SCI propriétaire d'immeubles mis en location qui ont dégagé sur le même exercice un déficit foncier de 46.000.- € sur sa participation.

Mr X peut imputer ce déficit sur son revenu imposable ramené à 154.000.- €.

Si Mr X avait investi au travers d'une SA, le déficit n'aurait pas été imputable sur ses revenus personnels du fait de la séparation des patrimoines.

Variante 2

L'investissement dans les SCI génère pour Monsieur X un revenu imposable de 100.000.- €.

- Celui-ci sera soumis au taux marginal de 42% (en effet, il se rajoute aux revenus professionnels annuels de 200.000.- €);

Perçu dans une SA, ce revenu serait soumis à l'impôt sur les collectivités.

COMPARAISON SCI / SARL

	SCI	SA
Amortissement	6 à 1,5 Illimité dans le temps	6 à 1,5 Limité
Plus-value	Prix de revient réévalué (si inférieur à 2 années abattement 50.000.- €)	Pas de réévaluation (valeur nette)
Imposition	½ ou ¼ de	Impôt commercial et sur les taux collectivités

Régime de faveur : Liquidation de la société.
En cas d'immeuble à l'actif, imposition au ½ taux.

Synthèse :

- Existence ou non de revenus sur lesquels le déficit foncier peut être imputé.

- Est-il plus intéressant de scinder les revenus fonciers des autres catégories de revenu.

- La SCI est-elle nécessaire d'un point de vue fiscal par rapport à un investissement réalisé à titre personnel ?

- Attention : l'imposition des revenus 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.

Arguments couramment mis en avant :

- Eluder les droits d'enregistrement pour l'acquéreur (7%) → Anonymat de la cession
- Éviter la plus-value pour le vendeur.

Risque :

- Fraude aux droits ou share deal

(Acte équivalent à celui d'une vente immobilière).

- Impossibilité de réévaluer le bien d'immobilier acquis indirectement par une acquisition des parts sociales / actions

Conséquences :

✦amortissement pour usure pratiquée à l'ancienne valeur du bien telle qu'inscrite au bilan et non à la valeur d'acquisition des actions / parts,

✦plus-value augmentée en cas de revente de l'objet immobilier puisque la base de calcul reste sur la valeur d'origine,

✦Difficulté à justifier le capital investi en cas de contestation du loyer par le locataire (règle des 5% du capital investi).

Étude d'avocats

Comparaison avec la SCI :

La SCI est en transparence fiscale.

Les droits d'enregistrements sont dus en cas de cession des parts d'une SCI en prépondérance immobilière

Share deals

Afin d'aligner le régime fiscal sur le droit commun, les droits de mutation en cas d'apport d'un immeuble à une société de capitaux sont triplés (loi de finance 2021).

Restrictions pour les sociétés constituées sous forme de SPF.

Les sociétés de gestion de patrimoine familial ne pourront plus détenir à partir du 01/07/2021 des immeubles au travers des sociétés de personnes.

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)

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.

Convention fiscale France / Luxembourg

Investissement SCI / SA ?

Article 13 – Gains au capital

1) « Les gains qu'un 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

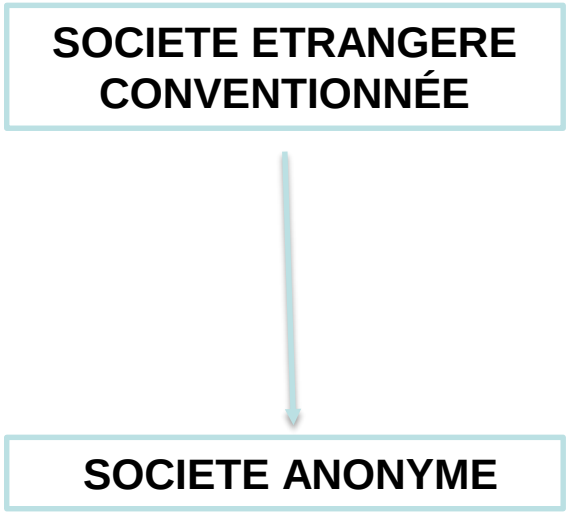
« La fortune constituée par des biens immobiliers visés à l'article 6, que possède un résident d'un Etat contractant et qui sont situés dans l'autre Etat contractant, est imposable dans cet autre Etat. »

Article 22 - Eliminations 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.

b) 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.



→ Prêts comptes courants

→ Distribution de dividendes

→ Prêts bancaires

Cas :

- Société à prépondérance immobilière.

But :

- Eluder les droits d'enregistrement (7%)

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.

Conclusion : à éviter.

L’ACHAT PAR UNE SOCIETE

Par une société

Distinguer :

- Société fiscalement transparente / société de capitaux

Régime fiscal diffère :

- Amortissement (location privée)
- TVA
- Imposition sur bénéfice de cession (actif professionnel).

Exemple : Financement bancaire

Le couple X a acheté deux appartements neufs il y a vingt ans.

- Prix : 250.000.- € soit 500.000.- €
- Apport : 125.000.- €
- Prêt : 375.000.- €
- Rendement brut : 5% de 500.000.- € soit 25.000.- € annuel
- Rapporté à l'apport de 125.000.- € = 20% rendement brut
- Coût : taux d'intérêt sur 375.000.- € (base de calcul décroissante dans le temps)

La différence produit la liquidité financière directe de l'investissement.

Nota bene :

- Evolution de la valeur de l'immeuble
- Amortissements et autres déductions
- Fiscalité

RENOUVELLEMENT DE L'EFFET DE LEVIER

Le couple X à remboursé son prêt.

Vente des deux appartements:

- 1.400.000.- € après PV

Réinvestissement:

- 4.200.000.- € -1.400.000.- € apports soit prêt de 2.800.000.- €.

- Potentiel locatif estimé à 210.000.- € (5%)
- Annuité de remboursement 124.776.- € (1,75% sur 20 ans)
- Liquidité : 85.224.- €

Conclusion
- Valeur du patrimoine brut triplé
- Même remarque pour le revenu locatif

APPRECIATION GENERALE SUR LE RENDEMENT FINANCIER AVEC PRÊT

Coût de l'investissement :

- Remboursement du principal (investissement global y compris travaux initiaux)
- Remboursement des intérêts (prix du financement)

Dépenses d'entretien:

- Taxes
- Assurances
- Grosses réparations
- Charges et travaux locatifs
- Rendement éventuel
- Revenu locatif
- Valorisation de l'investissement

Avantages fiscaux

- Déduction des intérêts du crédit
- Déduction de l'amortissement (effet de levier)
- Déduction des frais d'obtention

Remarque:

Dans un marché en progression, l'investissement même avec faible rendement locatif peut s'avérer rentable grâce à la valorisation du bien et le déficit foncier dégagé.

Étude d'avocats

PERSPECTIVES

Le marché luxembourgeois (perspectives macro-économiques)

Evolution des taux (choix du fixe / variable)

Est-il encore opportun d'investir?