

La question de la semaine

DETENTION PAR UNE SOCIÉTÉ INTERPOSÉE D'UN IMMEUBLE SITUÉ EN ESPAGNE

Situation de fait :

Vous êtes résident fiscal français et envisagez l'acquisition d'un bien immobilier situé en Espagne. Ce bien pourrait être acquis par une holding soumise à l'impôt sur les sociétés.

Vous vous interrogez sur les conséquences de cette acquisition et sur l'opportunité d'y procéder au moyen d'une SCI dédiée.

Remarque : Nous présumons que les sociétés ont vocation à être établies en France.

Éléments juridiques :

➤ La structure d'acquisition

Acquisition au travers d'une holding ou d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés

Si l'immeuble est acquis par une holding soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et que vous avez vocation à l'occuper, même occasionnellement, en tant qu'associé de la holding, cet avantage en nature devra être constaté dans les comptes comme un produit taxable. L'administration fiscale exige que soit appliqué un loyer de marché.

Cet élément atténue souvent les avantages tenant à la possibilité de déduire fiscalement l'amortissement et les intérêts d'emprunt.

L'acquisition par une SCI à l'IS aura les mêmes conséquences.

Acquisition au travers d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu

Si l'immeuble est acquis par une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, vous pourrez, en tant qu'associé, jouir du bien à titre gratuit. Cependant, les règles liées à la semi-transparence fiscale auront vocation à s'appliquer. Pour rappel, l'amortissement ne peut être déduit fiscalement et les résultats de la société sont imposés directement entre les mains des associés, quelle que soit leur affectation (*dans la catégorie des revenus fonciers ou des BIC selon que le bien soit loué nu ou meublé*). Ils sont donc soumis au barème progressif et aux prélèvements sociaux.

Il conviendra donc d'étudier ces éléments au regard de la situation globale de votre client (transmission, vocation de l'immeuble, niveau d'imposition du client, impact d'une cession éventuelle...).

➤ **La fiscalité attachée par la détention d'un immeuble situé en Espagne**

Si vous détenez, par le biais d'une société dont le siège social est situé en France, un bien immobilier en Espagne susceptible de générer des revenus, il est nécessaire de s'interroger sur un éventuel risque de double imposition.

Eu égard à l'élément d'extranéité caractérisé par le lieu de situation de l'immeuble, l'Espagne pourrait revendiquer le droit d'imposer les revenus générés par le bien.

La France et l'Espagne ont conclu en 10 octobre 1995 une convention visant à éliminer les risques de double imposition.

L'article 6 de cette convention indique que c'est à l'Espagne que revient le droit d'imposer **les revenus immobiliers générés par un immeuble** situé sur son sol. Cette disposition devrait produire effet dès lors que les conditions d'application de la convention sont remplies.

Cependant, le droit d'imposer n'étant pas exclusif, le risque de double imposition persiste. Il convient donc de se référer à l'article 24 pour déterminer quelle méthode d'élimination de la double imposition a vocation à s'appliquer. Celui-ci précise que les revenus provenant d'Espagne bénéficiant à un résident français sont pris en compte dans l'établissement de l'impôt français mais qu'un crédit d'impôt, égal au montant de l'impôt français exigible sur ces revenus immobiliers, est imputable sur l'impôt français.

Quant au traitement fiscal de l'éventuelle cession, l'article 13 de la convention attribue le droit d'imposer la plus-value à l'Espagne. Dans cette hypothèse, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé en Espagne, mais ne pouvant excéder le montant de l'impôt français.

Ces considérations fiscales seront les mêmes si l'acquisition a lieu en direct.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il s'agira de déterminer la solution la plus à même de vous permettre de réaliser vos objectifs.