

***Nouvelle convention fiscale  
franco-luxembourgeoise  
Quels impacts / Que faire?***

27 Mars 2018

**Bruno Lunghi / Philippe Emiel  
Avocats**

---

## ***La nouvelle convention fiscale***

---

- **Convention négociée et signée (le 20 mars) dans le plus grand secret**
- **La convention entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 si le processus de ratification dans les 2 pays est finalisé avant la fin 2018**
- **La nouvelle convention impacte principalement les structures LuxCo / SPPICAV**
- **Nos commentaires se concentrent sur les impacts pour le secteur immobilier**

---

## ***Les mauvaises nouvelles découlant de la future convention (1/4)***

---

- **Modification de la notion de résident. Une SPPICAV n'est pas résidente de France au sens de la nouvelle convention**
- **Clause anti-abus**

## ***Les mauvaises nouvelles découlant de la future convention (2/4)***

- Dividendes versés par une SPPICAV à une société luxembourgeoise ou à un OPC Lux (équivalent français) :

Payés à	Détenion directe ou indirecte	Aujourd'hui		Demain				
		Int.	Conv.	Interne				Conv.
				2019	2020	2021	2022	
Société lux	< 10%	30%	15%	30%	28%	26,5%	25%	15%
	> 10 et < 25%		5%					taux interne
	> 25%							
OPC Lux		15%		15%				

- Régime également applicable aux dividendes de SIIC cotées

---

## ***Les mauvaises nouvelles découlant de la future convention (3/4)***

---

- Si une société luxembourgeoise bénéficie du régime d'exonération SIIC ou SPPICAV en France: RAS de 30% (puis 28, 26,5 et 25%) sur les revenus immobiliers réputés distribués par l'établissement stable français de cette société
- Disposition identique dans la convention franco-anglaise
- A ce jour aucune société luxembourgeoise ne bénéficie du régime SIIC / SPPICAV en France
- Quid si les actifs immobiliers ne sont pas détenus en direct par la société luxembourgeoise mais par une SCI?

## ***Les mauvaises nouvelles découlant de la future convention (4/4)***

---

- PV de cession (« aliénation ») d'actions, parts ou droits dans une société, une fiducie ou toute autre institution ou entité sont imposables en France si, à tout moment au cours des 365 jours qui précèdent la cession, ces actions, parts ou droits tirent plus de 50% de leur valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers (tels que définis à l'article 6) situés en France
- Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les biens immobiliers affectés par une telle société, fiducie ou entité à sa propre activité d'entreprise
- Donc, PV de cession / de rachat d'actions de SPICAV (ou de sociétés détenant des biens immobiliers en France) imposables en France.
- L'actuelle convention réserve déjà à la France le droit d'imposer....mais disposition qui permet à la France d'imposer dans plus de cas

# ***Les bonnes nouvelles découlant de la future convention*** ***(1/2)***

---

- **IFI:**

- Les personnes physiques résidentes du Luxembourg peuvent être taxées à l'IFI sur :
  - les biens immobiliers situés en France détenus directement (et non affectés à une activité prof)
  - les titres de sociétés transparentes de l'article 1655 *ter* CGI (à hauteur de la valeur représentative de biens immobiliers situés en France non affectés à une activité prof)
  - la valeur de rachat de contrats d'assurance-vie en UC rachetables à hauteur de la valeur représentative de biens immobiliers situés en France (et non affectés à une activité prof)
- **mais pas** sur les titres de sociétés (françaises ou étrangères) détenant des biens immobiliers situés en France et non affectés à une activité prof

---

## ***Les bonnes nouvelles découlant de la future convention (1/2)***

---

- **RAS sur dividendes de sociétés françaises non SPPICAV / non SIIC:**
  - exonération de RAS si:
    - détention directe de 5% au moins du capital; et
    - pendant les 365 jours précédant le paiement du dividende
  - des conditions d'application moins strictes que l'exonération prévue par la Directive mère-fille (détention directe de 10% pendant 2 ans)



## ***Les bonnes nouvelles découlant de la loi de finances (1/2)***

- Alignement des taux d'IS (**hors** contribution sociale de 3,3% si IS > 763 k€) et de RAS à partir de 2020

	<b>IS</b>	<b>RAS</b>
• <b>2018</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 28% jusqu'à 500k€ de bénéfice taxable</li><li>• 33,33% sur l'excédent</li></ul>	30%
• <b>2019</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 28% jusqu'à 500k€ de bénéfice taxable</li><li>• 31% sur l'excédent</li></ul>	
• <b>2020</b>	28%	
• <b>2021</b>	26,5%	
• <b>2022</b>	25%	

---

## ***Les bonnes nouvelles découlant de la loi de finances (2/2)***

---

- **Dividendes versés par une SPPICAV à une personne physique résidente du Luxembourg: 12,8% de RAS (y compris si la personne physique détient plus de 10% de la SPPICAV)**

# ***Comment structurer les futurs investissements immobiliers?***

---

Les pistes avec nos commentaires:

- Structuration:
  - par le Lux: SPPICAV *versus* SCI/SNC?
  - par un autre pays?
  - SPPICAV en détention directe: fonds souverains?
- Structurer d'une façon totalement innovante?

# ***Que faire pour les structures Lux / SPPICAV existantes?***

---

Les pistes avec nos commentaires:

- Ne rien faire?
- Transformer la LuxCo en OPC Lux (équivalent français) afin de bénéficier du taux de RAS de 15%?
- Céder les actifs de la SPPICAV à une autre société puis liquider la SPPICAV?
- Rachat par la SPPICAV de ses propres titres?
- Augmenter le taux d'intérêt sur la dette?
- Sortir du régime SPPICAV?
  
- Et l'abus de droit?

---

## ***Conclusion***

---

- **La nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise impactera de façon significative le secteur immobilier et entrainera assurément un re-pricing de certains actifs**