

Achat d'immobilier américain Quel impact fiscal ?

Les Français qui diversifient leurs actifs immobiliers outre-Atlantique doivent déclarer leurs revenus et plus-values sur place, puis en France. La convention bilatérale entre les administrations des deux pays empêche toutefois une double imposition.

Victor Pagès, fondateur de My Us Investment, cabinet de conseil en immobilier locatif américain, revient sur les points importants de cette fiscalité immobilière *made in USA* et sur la convention fiscale franco-américaine, liée au domaine immobilier.

Les Etats-Unis attirent les investisseurs français depuis déjà de nombreuses années.

Cela a commencé par l'immobilier haut de gamme à Miami et à New York, et cela a continué - depuis les *subprimes* - avec des biens moins prestigieux, situés dans des villes moyennes américaines, mais souvent plus attractives en termes de revenus fonciers.

Les nouveaux investisseurs, friands de ces dernières opportunités, regardent de près le niveau de l'impôt touchant les revenus fonciers et les plus-values, ainsi que les possibilités d'amortissement du bien.

Détail.

1. Imposition des revenus fonciers

« Aux Etats-Unis, les impôts sur les revenus issus d'un investissement locatif sont à régler à la ville et à l'état fédéral, explique Victor Pagès. Une fois cette démarche accomplie, ces revenus doivent également être déclarés en France. La Convention fiscale instaurée entre les deux pays permet aux investisseurs français d'éviter la double imposition grâce à un mécanisme de crédit d'impôt obtenu en France.



Aux Etats-Unis

4 étapes sont nécessaires pour déterminer la somme globale des impôts à régler aux Etats-Unis :

- Calcul du revenu foncier net

Toutes les charges réelles supportées dans le cadre de la gestion du bien sont déductibles des loyers bruts : frais de gestion, assurance, travaux courants, ou encore frais de déplacement (billet d'avion), frais de séjour, etc.

Prenons l'exemple d'un investisseur français qui a acheté une maison de \$100.000.

Si le loyer annuel brut a représenté \$14.000 et que les charges se sont chiffrées à \$4.000, le revenu foncier net à déclarer ne sera plus que de \$10.000.

- Amortissement d'une partie du prix d'acquisition

Quel que soit le statut de l'investisseur, une partie du prix de l'acquisition peut être amortie de manière linéaire sur 27,5 ans. Prenons l'exemple d'un investissement locatif de \$100.000 qui génère \$10.000 de revenu net. La valeur servant de base pour calculer l'amortissement est égale à la valeur du bâti, soit environ 80% de la valeur d'achat :

$$100.000 \times 80\% = \$80.000 \text{ (valeur du bâti)}$$

$$80.000 / 27,5 = \$2.909 \text{ (l'amortissement annuel)}$$

$$10.000 - 2.909 = \$7.091 \text{ (revenu imposable après amortissement)}$$

- "Personal exemption"

Chaque propriétaire se voit octroyer un abattement fiscal en valeur nominale. Pour l'année 2013, la somme correspond à \$3.800. Cette déduction vient s'appliquer sur le revenu net à déclarer :

$$7.091 - 3.800 = \$3.291 \text{ (revenu imposable)}$$

- Application de la tranche d'imposition

Comme en France, les tranches d'imposition américaines sur le revenu sont progressives. Dans la majorité des cas, les investisseurs sont imposés dans la 1^{ère} tranche à 10%. Celle-ci correspond à des revenus imposables inférieurs à \$8.925 pour une personne seule et à \$12.750 pour un couple. Au-delà, les tranches marginales sont à 15%, 25%, 28%, 33%, 35% et 39,6%.

$$3.291 \times 10\% = \$329 \text{ d'impôts}$$

Dans notre exemple de bien acheté \$100.000, bénéficiant d'un revenu brut de \$14.000, l'impôt sur les revenus fonciers ne sera que de **\$329**

En France

Lorsque les revenus américains sont déclarés en France, un crédit d'impôt égal à l'impôt français est octroyé par la convention fiscale (article 24) afin d'éviter la double imposition. Pour calculer ce crédit d'impôt, il faut donc repartir du revenu foncier étranger brut (\$14.000) et refaire les calculs en appliquant les règles fiscales françaises sur les revenus fonciers (comme si ces revenus étaient de source française). Ce retraitement permet de calculer un taux d'imposition global effectif en France.

A noter donc que ce mécanisme permet uniquement d'éviter une double imposition et non de payer moins d'impôts !

2. Imposition de la plus-value immobilière

Aux Etats-Unis

La taxation de la plus-value immobilière aux Etats-Unis est calculée de deux façons :

- Détention du bien : moins d'un an (« short term capital gain »)

La plus-value tirée de la vente d'un bien immobilier est intégrée aux revenus fonciers. Le propriétaire retombe alors dans le calcul classique de l'imposition sur les revenus fonciers.

- Détention du bien : plus d'un an (« long term capital gain »)

La taxation de la plus-value immobilière se fait à deux échelons aux Etats-Unis : échelon fédéral et local.

A l'échelon fédéral, le taux est fixé selon le taux d'imposition des revenus fonciers. La tranche basse n'est pas imposée ; la tranche médiane est imposée à 15% et la tranche haute à 20% ; Une imposition plus stable et plus avantageuse que la fiscalité française.

A l'échelon local, chaque Etat est libre de fixer sa propre taxe, qui vient se rajouter à la taxe fédérale. Par exemple, la Géorgie applique 6% de taxe, la Californie, 13%, alors que la Floride ou le Tennessee n'appliquent aucune taxe sur la plus-value. Il est donc important de veiller à ce critère avant de faire le choix de la ville dans laquelle on souhaite investir en immobilier.

En France

En France, les plus-values immobilières réalisées lors de la vente d'un bien immobilier aux Etats-Unis subissent le même mécanisme que les revenus fonciers, à savoir une double déclaration (conformément à l'article 13 de la convention fiscale franco-américaine) tout en

évitant une double imposition. Le mécanisme est plus simple pour les plus-values puisqu'un crédit d'impôt égal à l'impôt américain est octroyé aux Français dans cette situation.

Enfin, il est important de noter que l'imposition sur la plus-value peut être temporairement exonérée si les fonds sont réinvestis dans un autre investissement immobilier sur le sol américain.

A propos de My US Investment

My US Investment est un cabinet de conseil en immobilier spécialisé dans l'investissement immobilier locatif à hauts rendements aux Etats-Unis. Fondé et dirigé, depuis 2011, par Victor Pagès, expert dans le placement immobilier américain, My US Investment accompagne, en partenariat avec des professionnels locaux reconnus, les Français qui souhaitent investir aux Etats-Unis en leur proposant des investissements locatifs « clés en main ».

Contact Presse : Agence FARGO

Vicktrin GERALD - Tel : +33 (0)1 44 82 95 55 / Mail : vgerald@agencefargo.com