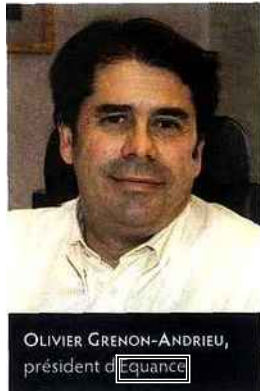




# Comment optimiser un patrimoine international

*wwwAujourd'hui, il n'est pas rare d'être domicilié en France tout en travaillant ou en percevant des revenus à l'étranger. Cette situation nécessite une approche fiscale et patrimoniale spécifique. Quelques clés à travers le cas d'une famille à cheval entre la France et les Pays-Bas.*



OLIVIER GRENON-ANDRIEU,  
président d'Equance

**V**oici le cas complexe d'une famille percevant des revenus de source étrangère tout en ayant son domicile fiscal en France. Nos préconisations, qui appliquent la convention fiscale franco-néerlandaise, ont permis de réduire de moitié la pression fiscale de cette famille tout en restructurant son patrimoine.

## Contexte

M. et Mme Dupont sont résidents fiscaux français au sens de l'article 4B du Code général des impôts. M. Luc Dupont, 49 ans, est cadre supérieur d'une multinationale aux Pays-Bas. Il fait également partie de son conseil d'administration. Son épouse, Elisabeth, 48 ans, travaille en France pour une société de conseil. Leur habitation principale se situe à Paris où leurs trois enfants, âgés de

19, 16 et 7 ans, sont scolarisés. M. Dupont est logé gratuitement par son entreprise aux Pays-Bas et rentre en France régulièrement.

## Régime matrimonialw

Ils se sont mariés en septembre 1986 sous le régime de la séparation de biens, en vertu duquel chaque époux gère librement ses revenus et ses biens sous réserve de pourvoir à l'entretien des enfants et du ménage, en fonction de ses ressources. A noter que ce régime répond rarement à la protection conjointe souhaitée par les époux.

## Budget et patrimoine

Les revenus annuels de Monsieur s'élèvent à 1 000 000 € (dont 90 000 € de dividendes). Madame perçoit un salaire de 60 000 € net imposable. Le budget annuel relatif à leur niveau de vie est de 200 000 €. Leur capacité d'épargne varie entre 600 000 € et 800 000 € selon les bonus perçus par Monsieur. Seul un passif de 200 000 € demeure sur la résidence principale des époux. La charge en est assurée à 100 % par Monsieur. A ce jour, le montant de leur actif net s'élève à 6 207 000 €.

## Objectifs

Leurs objectifs sont les suivants :

- diversifier et optimiser leur patrimoine ;
  - se constituer des revenus complémentaires à horizon long terme ;
  - optimiser leur ISF ;
  - se protéger mutuellement et préparer leur transmission
- A noter qu'ils précisent être très occupés par leur vie professionnelle et ne souhaitent pas se soucier de leurs investissements.

## Approche fiscale

Cette famille est fiscalement domiciliée en France dans la mesure où leur foyer d'habitation permanent, critère conventionnel, y est situé et où leurs enfants y sont scolarisés. La problématique réside dans le fait que la majeure partie de leurs revenus est de source étrangère.

### Impôt sur le revenu

Traitement, salaire et bonus de source néerlandaise  
En vertu de la convention bilatérale franco-néerlandaise de 1973, article 15, les revenus perçus aux Pays-Bas seront

## Le patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Patrimoine des époux Dupont	Monsieur	Madame
<b>Biens d'usage</b>	<b>920 000 €</b>	<b>230 000 €</b>
Résidence principale	920 000 €	230 000 €
<b>Valeurs mobilières</b>	<b>2 057 000 €</b>	<b>/</b>
Compte titres en France	173 000 €	/
Actions néerlandaises (1 000 actions de la société dont il est salarié)	1 784 000 €	/
Obligations (banque française)	100 000 €	/
<b>Disponibilités</b>	<b>2 329 000 €</b>	<b>871 000 €</b>
Compte joint (banque française)	751 000 €	751 000 €
Compte courant (banque française)	/	120 000 €
Compte rémunéré (livret) (banque française)	1 115 000 €	/
Livrets A (banque française)	13 000 €	/
DAT 07/2011 à 5,2 % (banque néerlandaise)	450 000 €	/
<b>Total des actifs</b>	<b>5 306 000 €</b>	<b>1 101 000 €</b>

imposables dans cet Etat, sauf s'il justifie ne pas y résider plus de 183 jours par an, ce qui n'est pas le cas. L'article 16 de cette convention prévoit également que les bonus versés à un dirigeant d'une société résidente des Pays-Bas sont imposables dans cet Etat. Cependant, M. Dupont devra déclarer l'ensemble de ses revenus, de source française et étrangère, à l'administration fiscale française.

#### Dividendes de source néerlandaise

L'article 10 de la convention bilatérale prévoit l'imposition dans l'Etat de résidence, en l'occurrence la France (PFL de 19 % ou barème de l'IR avec un abattement de 40 % en amont). La retenue à la source fera l'objet d'un crédit d'impôt régi corrélativement par l'article 24B (visant à éliminer la double imposition) de la convention.

Nous orientons M. Dupont vers une imposition au barème progressif. Le principe pour des revenus provenant de pays avec lesquels la France a conclu une convention est le suivant : lorsqu'une convention accorde un crédit d'impôt aux résidents français ayant perçu des revenus à l'étranger, le montant de ce crédit d'impôt est égal au montant de l'impôt effectivement payé à l'étranger. Toutefois des exceptions et particularités existent. Elles sont répertoriées au renvoi 14 de la notice de déclaration 2047. Dans tous les cas, ce crédit d'impôt devra être justifié.

#### Intérêts de comptes à terme de source néerlandaise

La convention de 1973 simplifie la fiscalité des intérêts perçus aux Pays-Bas (sauf obligations participatives). Elle prévoit l'imposition dans l'Etat de résidence, ici la France (PFL à 19 % ou barème de l'IR). Ces revenus doivent être déclarés sur l'imprimé spécifique 2047 (déclaration de revenus encaissés à l'étranger).

#### Imposition des revenus de source française

Les revenus de source française (salaire de Madame, intérêts des dépôts à terme détenus en France et intérêts de sources étrangères) seront, du fait de l'existence de revenus mondiaux, imposés selon la méthode du taux effectif.

#### Prélèvements sociaux

La rémunération de M. D. est imposable aux Pays-Bas (art. 15) et exonérée en France (art. 24 B. a.), elle ne sera donc soumise à aucun prélèvement social, même la CRDS, qui ne concerne que les revenus de source étrangère soumis en France à l'IR. En vertu de la convention fiscale franco-néerlandaise et du statut fiscal de résident de M. D., les dividendes et intérêts seront imposables en France et feront donc l'objet de prélèvements sociaux.

#### Impôt sur la fortune

M. et Mme Dupont étant résidents fiscaux français, ils demeurent imposables à l'impôt sur la fortune sur l'ensemble de leurs biens, situés en France et à l'étranger (art. 885 A du CGI), qui dépassent le seuil d'imposition, de 800 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Au premier janvier 2010, les époux D. se sont acquittés d'un impôt de 48 899 € en France. S'ils possédaient des immeubles aux Pays-Bas, ils seraient exonérés d'ISF en France mais taxés à 1.2 % (qualification de cet impôt dans la convention) de la valeur du bien dans le pays de situation du bien (art. 23 de la convention bilatérale).

### L'actif patrimonial réorganisé

Patrimoine des époux Dupont	Monsieur	Madame
<b>Biens d'usage</b>	<b>920 000 €</b>	<b>230 000 €</b>
Résidence Principale	920 000 €	230 000 €
<b>Immobilier de rapport</b>	<b>4 450 000 €</b>	<b>1 250 000 €</b>
Acquisition en démembrement de propriété	3 550 000 €	1 250 000 €
Investissements Scellier Outre-mer	300 000 €	/
Parts de SCPI	600 000 €	/
<b>Valeurs mobilières</b>	<b>1 957 000 €</b>	<b>/</b>
Compte titres en France	173 000 €	/
Actions néerlandaises (1 000 actions de la société dont il est salarié)	1 784 000 €	/
<b>Assurance vie</b>	<b>1 201 000 €</b>	<b>851 000 €</b>
Contrat d'assurance (compagnie française)	1 201 000 €	851 000 €
<b>Disponibilités</b>	<b>48 000 €</b>	<b>20 000 €</b>
Compte courant (banque française)	/	20 000 €
Compte rémunéré (livret) (banque française)	35 000 €	/
Livrets A (banque française)	13 000 €	/
<b>Total des actifs</b>	<b>8 576 000 €</b>	<b>2 351 000 €</b>

### Analyse et préconisations patrimoniales

Le patrimoine actuel des Dupont est déséquilibré tant par l'origine de la propriété (85 % pour Monsieur et 18 % pour Madame) que par les classes d'actifs (50 % de disponibilités, 18 % pour le bien d'usage et 32 % de valeurs mobilières). Ils sont encore jeunes et sont peu endettés. Ils ont besoin de restructurer leur patrimoine afin de répondre à leurs besoins futurs. L'excédent budgétaire identifié permettra de réaliser leurs objectifs et de trouver des solutions adaptées pour procurer des revenus complémentaires. Leur fiscalité générale est élevée, notamment l'ISF.

#### ■ Diversifier et optimiser le patrimoine

Nous leur préconisons d'investir chacun sur un contrat multisupports. L'assurance vie leur offrira en effet un taux garanti plus intéressant qu'un livret bancaire pour la sécurisation d'une partie du capital et leur permettra d'investir sur des OPCVM afin de diversifier leur allocation d'actifs. De plus, elle présente des atouts incontestables en matière de transmission et d'imposition sur le revenu. Seuls les prélèvements sociaux (12,3 %) seront appliqués annuellement sur les gains générés par le support en euros lors de leur inscription en compte, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ces prélèvements ne s'appliqueront sur les produits attachés aux unités de compte qu'au dénouement par décès de l'assuré, rachat partiel ou total. Ces contrats pourront aussi générer à l'avenir des revenus complémentaires via une sortie en capital ou en rentes. Enfin ils pourront être nantis au profit d'un établissement de crédits.

#### ■ Se constituer des revenus complémentaires

Les Dupont ne souhaitent pas se soucier de leurs investissements. Nous leur proposons l'acquisition de >>>

Nous conseillons aux époux d'investir sur un contrat multisupports chacun. A la clé, un taux garanti plus intéressant que celui d'un livret bancaire, et des atouts incontestables en matière de transmission et d'impôt sur le revenu.

## Le passif patrimonial après réorganisation

Détail	Capitaux restant dus	
	Monsieur	Madame
<b>Emprunts immobiliers</b>	<b>3 721 738 €</b>	<b>1 000 000 €</b>
Crédit sur résidence principale	200 000 €	/
Crédit investissement Outre-mer	271 738 €	/
Crédit in fine sur acquisition en démembrement	3 250 000 €	1 000 000 €
<b>Total</b>	<b>3 721 738 €</b>	<b>1 000 000 €</b>
Soit un actif net de	6 505 262 €	

» biens en nue-propiété. L'usufruitier temporaire devra être un bailleur institutionnel. L'achat de la seule nue-propiété permettra à nos clients de bénéficier d'une décote (entre 40 % et 60 %) sur le prix d'achat en pleine propriété.

### Avantages fiscaux du démembrement de propriété

Au terme d'une période définie au moment de l'acquisition, généralement quinze ans, le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire par extinction de l'usufruit, sans aucune formalité ni paiement de taxes complémentaires (art. 1133 du CGI). Il recueille alors la faculté de disposer du bien et d'en percevoir les revenus. D'un point de vue patrimonial, cet investissement procurera *in fine* une sortie possible en revenus comme en capital. Investir en nue-propiété revient ainsi à percevoir dès l'origine, sous la forme d'une économie immédiate sur le prix d'acquisition, l'équivalent de la totalité des loyers actualisés qui auraient dû être encaissés, nets de frais (taxes et charges incluses).

Cette acquisition sera réalisée à 88 % via un financement *in fine*. Ainsi, les intérêts d'emprunt seront déduits des autres revenus fonciers existants ou à venir (*Voir notre seconde préconisation ci-dessous*). Enfin, l'usufruitier est le seul redevable de l'ISF pour la valeur du bien en pleine propriété. Néanmoins, la dette contractée par le nu-propiétaire est déductible de son patrimoine taxable, ce qui réduit de moitié l'ISF des époux.

L'acquisition en démembrement viendra en diversification et en complément d'une autre acquisition en immobilier d'entreprise.

### Création de revenus fonciers via l'achat de parts de SCPI

Nous avons besoin de créer des revenus fonciers pour optimiser l'opération en démembrement. Pour cela, nous orientons M. et Mme Dupont vers un achat de parts de société civile de placement immobilier (SCPI). Ces socié-

tés étant translucides fiscalement, les investisseurs perçoivent des revenus fonciers. Cet outil est particulièrement adapté aux expatriés (qu'ils soient ou non résidents fiscaux en France). Il offre en effet de nombreux avantages pour les personnes ne souhaitant pas consacrer trop de temps à la gestion de leur patrimoine :

- mutualisation des risques ;
  - absence de soucis de gestion ;
  - protection des revenus contre l'inflation ;
  - rendement supérieur aux taux sans risque (OAT dix ans).
- Cette opération sera réalisée en achat cash. Ainsi, les intérêts d'emprunt liés au financement de la nue-propiété seront déduits des loyers perçus sur cette opération, ce qui minorera l'impôt hypothétique sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Enfin, nous les orienterons vers un investissement en Scellier outre-mer intermédiaire qui sera acté en décembre 2010, afin de profiter pleinement de la réduction d'impôt de 52 % et donc de minorer l'impôt sur le revenu. Ce bien sera acquis à crédit amortissable sans apport sur neuf ans par monsieur. Pour conclure, M. et Mme Dupont se constituent un patrimoine dont ils pourront percevoir les fruits à un horizon de quinze ans. Evidemment, dans le même temps, ils optimisent leur pression fiscale globale qui passe de 55,62 % à 25,70 %.

## Préconisations juridiques

### Protection du conjoint survivant

La seule exonération des droits de mutations entre époux (loi TEPA) n'est pas suffisante à une bonne protection matrimoniale. La donation entre époux de biens à venir permet d'améliorer considérablement les droits du conjoint survivant. Ainsi, le conjoint survivant pourra choisir entre un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit ou la totalité des biens en usufruit. L'avantage, dans le cas de nos clients, est également de pouvoir déterminer les biens qui composeront la part du conjoint survivant afin de lever une future indivision avec les enfants.

### Optimisation de la transmission

#### Donation par Monsieur de la nue-propiété des parts de SCPI aux enfants

La donation de la nue-propiété des parts permettra d'optimiser la transmission car, au décès des parents (un usufruit successif sera prévu au profit du conjoint survivant), l'usufruit s'éteindra et les enfants deviendront, automatiquement et sans droit de succession à payer, pleins propriétaires. Par ailleurs, les parts de SCPI vont permettre de gratifier de manière équitable à un instant donné les trois enfants. La valeur des parts en nue-propiété sera déterminée selon la méthode fiscale définie dans l'article 669 du CGI. Les enfants vont pouvoir bénéficier du cadre de la loi TEPA et recevoir jusqu'à 159 325 € en exonération de droits de succession par parent, tous les six ans.

Olivier Grenon-Andrieu, président d'Equance, et Marion Chapel-Massot, responsable gestion privée chez Equance

## Synthèse

Optimisation globale de la situation	Patrimoine sans	Patrimoine avec
	optimisation (revenus 2010)	préconisations (revenus 2011)
Impôt sur le revenu	53 359 €	44 739 €
Prélèvements sociaux	19 550 €	20 595 €
Impôt sur la fortune	48 899 €	917 €
<b>Total</b>	<b>121 808 €</b>	<b>66 251 €</b>
Pression fiscale globale	55,62 %	25,70 %