



Louer sa maison n'étant plus résidant français

Par **azerty91**, le **02/09/2013** à **16:32**

Bonjour,

Avant toute chose merci de me lire.

Nous avons une maison en Normandie que nous avons achetée sous une SCI (qui n'est pas soumise à l'impôt à l'IS). N'étant pas marié, on nous avait conseillé de l'acheter sous SCI.

La maison est aujourd'hui payée entièrement.

Nous avons mis notre maison en vente depuis maintenant 2 ans et après avoir descendu son prix 2 fois, notre maison reste toujours en invendue.

Nous avons maintenant trouvé des postes intéressants en Angleterre et sommes en pleine réflexion, quant au futur de notre maison, nous aimerions bien sur la vendre aujourd'hui vu qu'il n'y aura pas d'impôt sur la plus-value comme c'est notre résidence principale. Mais si l'on comprend bien aussitôt que nous quitterons la France notre maison ne sera plus notre résidence principale et un impôt plus charge sociale sera du sur sa plus-value lors de sa vente!

Mais bon j'imagine que l'on ne peut pas tout avoir, un meilleur poste et pas d'impôt sur la plus-value !!

Nous nous demandons des lors si il ne serait pas plus judicieux de la louer à long terme (10 - 15 ans) et c'est là que je coince car si je comprends bien, exemple :

Si nous la louons à 1000 Euros par mois, et vu que nous ne serons plus résident en France nous devons payer l'IR de la SCI à 20% impôts + 15.5% de charges sociales, est-ce exact ???

Donc un montant net de 1000 euros x 12 mois = 12000/an
= 12000 - 500 (impôts fonciers/an) = 11500
= 11500 - 1000 (couts éventuels réparations variées/an) = 10500
= 10500 - 35.5% (20% IR + 15.5% de charges sociales /an) = 3727.5
= 10500 - 3727.50 = 6772.50 NET
= 6772.50 divisé par 2, ma compagne et moi-même.
= revenu net total 3386.25 EUROS chacun

Est-ce que cette somme vous parait proche de la réalité ?

Merci d'avance pour vos conseils

Par **trichat**, le **03/09/2013** à **22:31**

Bonsoir,

Si vous travaillez en Angleterre et y vivez donc, vous cessez d'être contribuable français.

En revanche, les revenus perçus en France seront imposables au Royaume-uni en application de la convention fiscale bilatérale signée entre la France et le Royaume-uni.

Ci-dessous, lien vers le site gouvernemental publiant les conventions fiscales:

http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_5835/fichedescriptive_5835.pdf

et le lien vers le site de l'administration fiscale qui commente cette convention.

Cordialement.

Par **azerty91**, le **04/09/2013** à **11:41**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. J'ai bien lu ces textes généraux, pas sur non plus d'avoir tout compris.

Mais de ce que j'ai appris comme dit l'article si dessous:

Article 6

Revenus immobiliers

1. Les revenus provenant de biens immobiliers (y compris les revenus des exploitations agricoles

ou forestières) situés dans un Etat contractant sont imposables dans cet Etat.

Donc, les revenus seront avant toute chose imposables en France, et après déclarés et imposés en Angleterre mais grâce à la convention évitant la double imposition cela reviendra plus ou moins à la même chose, car de toute façon les impôts il faudra les payer quelque part mais pas deux fois.

Parcontre pensez-vous que concernant l'imposition française mon calcul vous semble correct ?

Donc un montant net de 1000 euros x 12 mois = 12000/an
= 12000 - 500 (impôts fonciers/an) = 11500
= 11500 - 1000 (couts éventuels réparations variées/an) = 10500
= 10500 - 35.5% (20% IR + 15.5% de charges sociales /an) = 3727.5
= 10500 - 3727.50 = 6772.50 NET
= 6772.50 divisé par 2, ma compagne et moi-même.
= revenu net total 3386.25 EUROS chacun ?

Ce montant de 12000 brut sera imposable en France vu que cela passe par une SCI et que comme cette SCI se trouve en France elle sera imposable dans cet État. Les 6772.50 restant devront être déclaré en Angleterre mais ne devrait plus être imposé vu qu'ils seront passé par cette étape la en France.

Vous pourrez constaté que ce sujet n'est pas mon fort et il est vrai que je patauge un tant soit peu :(

Mais pensez-vous que mon résonnement soit correct ?

Merci d'avance!

Par **trichat**, le **04/09/2013** à **13:24**

Bonjour,

Les règles de calcul des revenus fonciers des non-résidents diffèrent des règles habituellement applicables aux résidents.

C'est la raison pour laquelle je ne me suis pas trop intéressé à votre calcul, qui me paraît compliqué (par rapport aux règles de calcul classiques).

Je vous joins un lien dans lequel vous trouverez une explication concernant l'imposition des non-résidents.

Mais devant la complexité, qui va s'accroître compte tenu de votre expatriation au Royaume-Uni, je vous conseille de vous rendre à votre centre des finances publiques pour obtenir le maximum d'informations sur votre future imposition.

<http://www.patrimiea.com/fr/expatries/immobilier/fiscalite>

Cordialement.