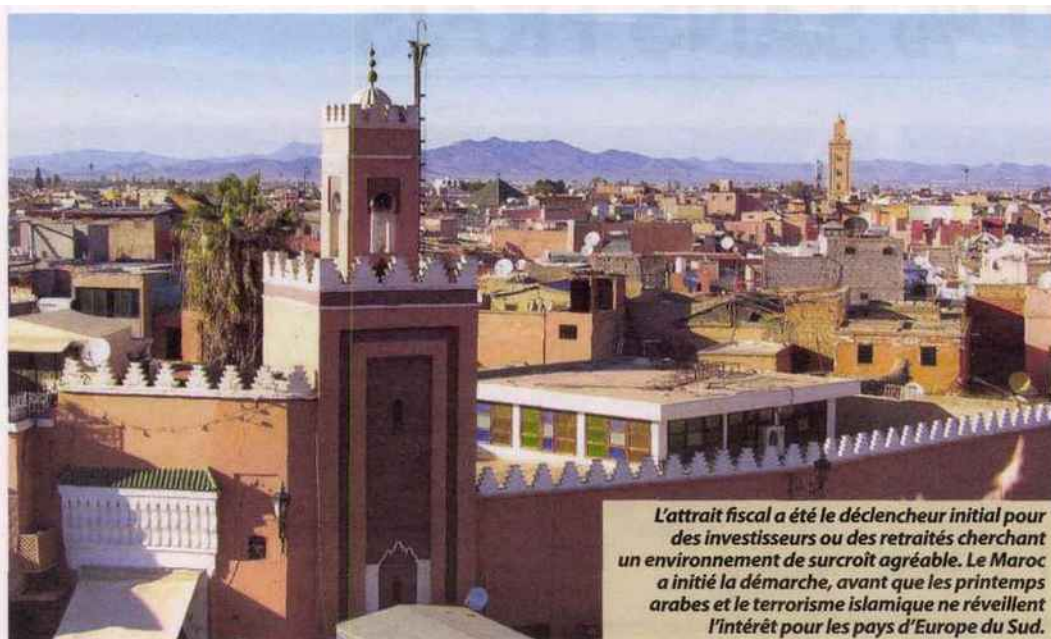




Gérer / Placements

Immobilier Où investir à l'étranger ?



L'attrait fiscal a été le déclencheur initial pour des investisseurs ou des retraités cherchant un environnement de surcroît agréable. Le Maroc a initié la démarche, avant que les printemps arabes et le terrorisme islamique ne réveillent l'intérêt pour les pays d'Europe du Sud.

- La lourdeur de la fiscalité française peut donner envie de s'intéresser à des pays aux prix plus bas.
- Mais toutes les destinations ne se valent pas. Le parcours, semé d'embûches, exige des précautions.

Vu l'évolution de la fiscalité ces vingt dernières années, rien ne devrait inciter les Français à investir dans la pierre de leur pays pour une résidence secondaire à usage familial ou locatif. Des impôts locaux élevés, en progression continue, l'augmentation récurrente de la CSG sur les revenus fonciers, qui va atteindre 17,2% en 2018, le niveau élevé de taxation des plus-values immobilières, avec une exonération seulement au bout de trente ans, et le maintien à l'identique de l'ISF sur l'immobilier, malgré son remplacement par l'IFI, devraient constituer autant de freins à l'investissement. Pour ne pas supporter une fiscalité de plus en plus lourde, l'épargnant doit-il pour autant

profiter de la mondialisation et de l'ouverture des frontières pour acheter à l'étranger ?

Un riad au Maroc pour le prix d'un appartement à Paris

Au moment où les prix de l'immobilier sont repartis à la hausse partout dans le monde, après avoir souvent chuté de 20 à 30% après la crise financière de 2008, vous pouvez, pour le prix d'un deux-pièces à Paris, acheter une maison au Portugal ou dans les îles grecques, voire un riad au Maroc.

S'il existe une convention fiscale avec la France, les revenus fonciers sont imposés dans le pays où est situé le bien. Les États de l'Union européenne – Portugal, Grèce, Italie, etc. – disposent d'atouts majeurs : la

monnaie unique et le cadre juridique communautaire, surtout quand s'y ajoutent de fortes incitations fiscales comme au Portugal. Plus loin, le dynamisme économique des États-Unis offre une autre piste (lire l'encadré ci-dessus).

Les îles grecques ont de nombreux attraits, en dépit des incertitudes sur les pratiques cadastrales et notariales. Les prix, qui avaient fortement baissé, se sont stabilisés ou remontent.

Mais le prix ne doit pas être le seul critère. Ainsi, la Thaïlande est très bon marché, mais elle n'offre pas de garantie juridique sur l'achat et l'environnement politique est très instable.

Difficile de rapatrier les fonds

L'île Maurice, elle, déroule le tapis rouge aux investisseurs. La convention franco-mauricienne soumet les revenus locatifs à une taxation de 15% seulement, et les biens acquis sur place sont exonérés d'impôt sur la fortune. Depuis cette année, on peut



États-Unis Pour initiés convaincus

La faiblesse du dollar a redonné du pouvoir d'achat à l'investisseur en euro. Les deux villes les plus attrayantes, New York et Miami, sont aussi les plus chères. La rentabilité du placement y est donc moins évidente, mais le dynamisme de la demande locative est assuré, ce qui reste le principal critère, même si la Floride souffre de son exposition au risque de catastrophes naturelles. Ailleurs, le rendement brut avant impôts surprend en raison de prix souvent très faibles.

Obstacles. L'élection de Trump avec les incertitudes juridiques qu'elle crée, les catastrophes climatiques et la volatilité du dollar sont venus apporter de nouveaux obstacles. Barnes et des acteurs comme Altitude International Realty proposent d'accompagner le candidat à l'achat.



Ville	Prix moyen au mètre carré	Rendement brut moyen
Atlanta	1 610 €	9,9%
Dallas	1 380 €	10,1%
Memphis	620 €	13,2%
Miami	3 850 €	6,7%
New York	9 100 €	4,8%

En octobre 2017. Sources : agences.

même devenir résident fiscal mauricien en achetant un bien de 150 000 euros et plus.

Le Maroc attire lui aussi avec sa fiscalité avantageuse : «Les retraités qui y ont leur résidence habituelle bénéficient d'une réduction d'impôt de 80%. Il n'y a pas d'ISF, ni de droits de succession ou de donation. Les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale détenue au moins six ans ne sont pas imposables et, dans les autres cas, la plus-value n'est imposée qu'à 20%. Les revenus fonciers issus de l'achat d'un bien neuf

sont exonérés d'impôt sur le revenu pendant trois ans et d'impôts locaux pendant cinq ans», indique Karim El Baroudi, directeur de l'agence Barnes au Maroc. En revanche, il est difficile de rapatrier les fonds issus de la revente d'un bien, plus-value comprise, à cause du contrôle des changes et des lourdeurs administratives. Mieux vaut prévoir de rester sur place.

Toutes les destinations ne se valent pas. Les règles juridiques, la fiscalité et les frais diffèrent, et méritent un examen attentif.

Laurent Saillard



Allemagne Le rendement avant la plus-value

Le prix de l'immobilier, très stable pendant trois décennies, s'est mis à monter au cours des dix dernières années. Dans ce pays fédéral très décentralisé, seules les grandes villes dotées d'un solide dynamisme économique comblent un peu leur retard par rapport aux capitales européennes. C'est le cas de Munich, où le prix moyen s'affiche à plus de 7 000 euros par mètre carré en centre-ville.

Locataires. Dans un pays où les occupants des logements sont surtout locataires, l'investissement se pratique avant tout pour le rendement brut (de 2,5 à 4%

dans les grands centres villes). La perspective de plus-value est une donnée nouvelle depuis quelques années. En Allemagne,



FOTOLIA

la plus-value n'est pas taxée à la revente du bien après dix ans de détention (cinq ans en Belgique et en Italie). Berlin offre du potentiel, mais ce n'est pas une capitale économique : hormis quelques quartiers, les prix y restent donc bas par rapport à Munich, Francfort et Düsseldorf.

Ville	Prix moyen au mètre carré	Loyer mensuel moyen/m ²
Berlin	3 850 €	8,70 €
Düsseldorf	4 250 €	9,40 €
Francfort	4 590 €	12,50 €
Hambourg	4 050 €	10,70 €
Munich	7 580 €	15,60 €

En octobre 2017. Sources : agences.



Portugal Un dumping fiscal risqué

Après avoir été sauvé de la faillite par les autres États membres de l'Union européenne entre 2008 et 2012, le Portugal a choisi de pratiquer le *dumping* fiscal pour ravir les contribuables de ces pays... Une démarche qui repose la question cruciale de la convergence fiscale en Europe. Mais le tapis rouge a séduit 50 000 retraités français qui sont dispensés d'impôt sur le revenu pendant une

période de dix ans et échappent à l'ISF (ou à l'IFI en 2018).

Restez vigilant Le fisc a toutefois engagé des procédures de redressement, considérant que certains contribuables partis résider au Portugal ont des revenus en France qui, de ce fait, reste un centre d'activité économique pour eux et les assujettit ainsi à l'imposition. Mieux vaut être bien conseillé.