

# Détention immobilière en France : quelles restructurations optimales ?

Quelles structures créer suite au nouvel avenant à la Convention franco-luxembourgeoise ?  
Quelles solutions optimales pour les résidents suisses, belges et monégasques ?

**JEUDI 19 MARS 2015, LUXEMBOURG, HÔTEL SOFITEL**

**Dominique Gaveau,**

Associé, CDS Avocats, Paris

**Manoël Dekeyser,**

Associé, Dekeyser & Associés, Bruxelles

**Cécile Villacres-Acolas,**

Associée, Rosemont Consulting SARL, Monaco

**Bernard Felten,**

Avocat Associé, Felten & Associés, Luxembourg

## Les changements récents en droit français

### L'avenant à la Convention fiscale franco-luxembourgeoise : la nouvelle rédaction de l'article 3

- Histoire de l'article 3 et d'une double exonération
- Conséquences fiscales de l'avenant quant à l'imposition de la plus-value (IS et IR)
- Impact uniquement sur les plus-values immobilières : pas d'impact sur les droits d'enregistrement et l'ISF

### Conséquences sur l'imposition des plus-values de cession de sociétés immobilières en France

- Entrée en vigueur de la nouvelle rédaction
- Risque lié à une cession anticipée mais précipitée
- Plus-value assujettie en France à l'IS : modalités de calcul et d'imposition
- Plus-value assujettie en France à l'IR : modalités de calcul et d'imposition (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux)
- Prélèvements sociaux dus par les non-résidents : contestation au niveau de l'Union Européenne

### Quelles réflexions dans un contexte international ?

- La notion de prépondérance immobilière dans un contexte international
- En quoi la rédaction du nouvel avenant est-elle novatrice ?

### Décisions récentes sur la notion de substance et les abus de droit internationaux : quelles leçons en tirer pour les solutions de détention immobilière ?

- La notion de substance : décisions récentes
- Abus de droit en matière internationale : les dernières positions du Comité de l'Abus de Droit fiscal

### Restructuration immobilière internationale

- Arrêt Quemener
- Obligations déclaratives en cas de cession de sociétés immobilières en France (acte notarié)
- La notion de représentant fiscal : état de la contestation européenne
- Demande d'informations internationales : dernières décisions en matière d'échanges de renseignements européens

## Luxembourg, Belgique, Monaco : les solutions alternatives

### Le Luxembourg demeurera-t-il un choix pertinent pour la détention d'immobilier en France ?

- Le Luxembourg demeurera-t-il un choix pertinent pour la détention immobilière en France ?
- Transmission d'un patrimoine immobilier français par un résident luxembourgeois : quels sont les points d'attention ?

- Changement de résidence de France vers le Luxembourg : comment structurer et gérer son patrimoine immobilier français au mieux et en planifier la dévolution successorale ?
- Echange d'informations entre la France et le Luxembourg : qu'en est-il en matière immobilière ?
- Cas pratiques

### La Belgique peut-elle constituer une voie de détention alternative intéressante pour la détention d'immobilier en France ?

#### Imposition des plus-values immobilières et des revenus locatifs

- Différents modes de détention de biens immobiliers en France par un résident belge
- Différentes structures belges de détention de biens immobiliers français par un non-résident belge et intérêt fiscal des structures
- Convention franco-belge du 10 mars 1964 : qui a le pouvoir d'imposition des plus-values et loyers ?
- Avantage en nature imposable pour le résident belge
- Risques d'abus de droit ou de simulation du point de vue belge
- Echange d'informations vers l'administration française et vers l'administration belge

### Le recours à la SCP Monégasque pour la détention du patrimoine immobilier français des non-résidents

- Aspects juridiques et fiscaux monégasques
- Discrétion et rapidité
- Optimisation fiscale pour des non-résidents
- Optimisation successorale
- Pistes de restructurations

## Questions spécifiques et solutions adaptées aux non résidents : résidents belges et monégasques

### Spécificités pour les résidents monégasques

#### Transmission du patrimoine immobilier français par un résident belge

- Convention franco-belge du 20 janvier 1959 : qui a le pouvoir d'imposition en matière de succession portant sur de l'immobilier français ? Sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière française ? Sur les titres d'un holding belge actionnaire d'une société à prépondérance immobilière ?
- Cas particulier de la Fondation privée belge propriétaire de biens en France

## Détention immobilière en France : quelles restructurations optimales ?

### Informations pratiques

#### Renseignements et inscriptions

par tél: +41 (0)22 849 01 11

par fax: +41 (0)22 849 01 10

par e-mail: info@academyfinance.ch

par courrier: Academy & Finance SA,  
16, rue Maunoir CP 6069, CH-1211 Genève 6  
www.academyfinance.ch

#### Lieu de la conférence

Hôtel Sofitel, 4, rue du Fort Niedergrünwald,  
Luxembourg

#### Déroulement de la conférence

Accueil et inscriptions: 8.30-8.50

Début de la conférence: 9.00

Pause-café: 10.20-10.50

Déjeuner: 12.40-14.10

Pause-café: 15.00-15.20

Fin de la conférence: 17.20

#### Prix

890 euros

#### Tarifs dégressifs

2ème inscrit -10%; 3ème inscrit -15%

#### Inscription et paiement

Dès réception de votre inscription, vous recevrez une facture. Votre inscription doit être garantie par un numéro de carte de crédit. Le paiement doit être effectué par virement avant la conférence. Si le paiement n'est pas reçu à cette date, nous effectuerons le paiement par carte de crédit.

#### Annulation

Les annulations reçues avant le 19 février 2015 seront remboursées à hauteur de 80%. Les annulations reçues entre le 19 février et le 5 mars seront remboursées à hauteur de 50% du prix de l'inscription. Les annulations reçues après le 5 mars ne seront pas remboursées. Pour être prise en compte, toute annulation doit être formulée par écrit (courrier ou télécopie) avant la conférence. Si l'annulation n'est pas reçue par courrier ou par fax avant la conférence, le montant total de l'inscription sera dû. Un remplacement est admis à tout moment. Il doit être communiqué par écrit avant la conférence.

### Bulletin d'inscription

OUI, je m'inscris à la conférence "Détention immobilière en France : quelles restructurations optimales ?" à Luxembourg le 19 mars 2015

Pour plus de confort, inscrivez-vous par téléphone au +41 (0)22 849 01 11.

Prénom et nom .....

Fonction .....

Société .....

Adresse .....

Code postal ..... Ville .....

Tél ..... Fax .....

E-mail .....

Je souhaite payer par: Carte de crédit  Virement bancaire

Les paiements par carte de crédit seront débités dès réception des données bancaires et soumis à une majoration de 3% couvrant les frais de commission.

Mastercard  VISA  AMEX  Carte professionnelle  Carte personnelle

N° de carte: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ Date d'expiration: \_\_\_\_/\_\_\_\_

Nom du détenteur de la carte .....

Adresse du détenteur de la carte AMEX .....

Date ..... Signature .....

Les organisateurs se réservent le droit de modifier le programme si, malgré tous leurs efforts, les circonstances les y obligent.