

Communiqué de presse
Le 28 août 2014

6^{ème} ÉDITION DE L'OBSERVATOIRE BNP PARIBAS INTERNATIONAL BUYERS
« Investing & Living abroad » 2014

La fiscalité française... source d'attractivité pour les non-résidents propriétaires d'une résidence secondaire ?



L'étude s'articule, cette année, autour de 2 thèmes : l'évolution du marché des biens immobiliers acquis en France par les non-résidents étrangers, et l'analyse comparée de la fiscalité appliquée aux non-résidents propriétaires d'une résidence secondaire. Cette comparaison porte sur 9 pays : États-Unis, Italie, France, Belgique, Espagne, Portugal, Royaume-Uni, Pays-Bas, Suisse.

Contre toute attente, la France se situe en bonne place, non seulement pour son art de vivre et la beauté de ses régions mais aussi pour sa fiscalité...

Évolution du marché des acquéreurs non-résidents de nationalité étrangère

Le nombre de transactions¹ baisse, le montant moyen reste stable mais à un niveau élevé. Les Britanniques conservent leur première place.

Après la légère contraction du nombre de transactions entre 2011 et 2012, l'exercice 2013 accuse une baisse à deux chiffres, -13%. À noter qu'en Ile-de-France, le volume de transactions est resté sensiblement le même (-0,6%).

Parallèlement, le montant moyen, toutes nationalités confondues, se maintient (+1%) à 354 000€. On note cependant des différences notables entre Paris, avec un montant moyen de 584 000 €, et la Province dont le montant moyen atteint 330 000€. Concernant les montants moyens par nationalité, deux grands groupes émergent : le premier qui inclut la Russie, la Norvège, les États-Unis, le Luxembourg et la Suède avec un montant moyen de transaction de l'ordre de 400 000€, le second comprenant la Suisse, le Portugal, l'Allemagne, l'Italie, l'Espagne, le Royaume-Uni, les Pays-Bas et la

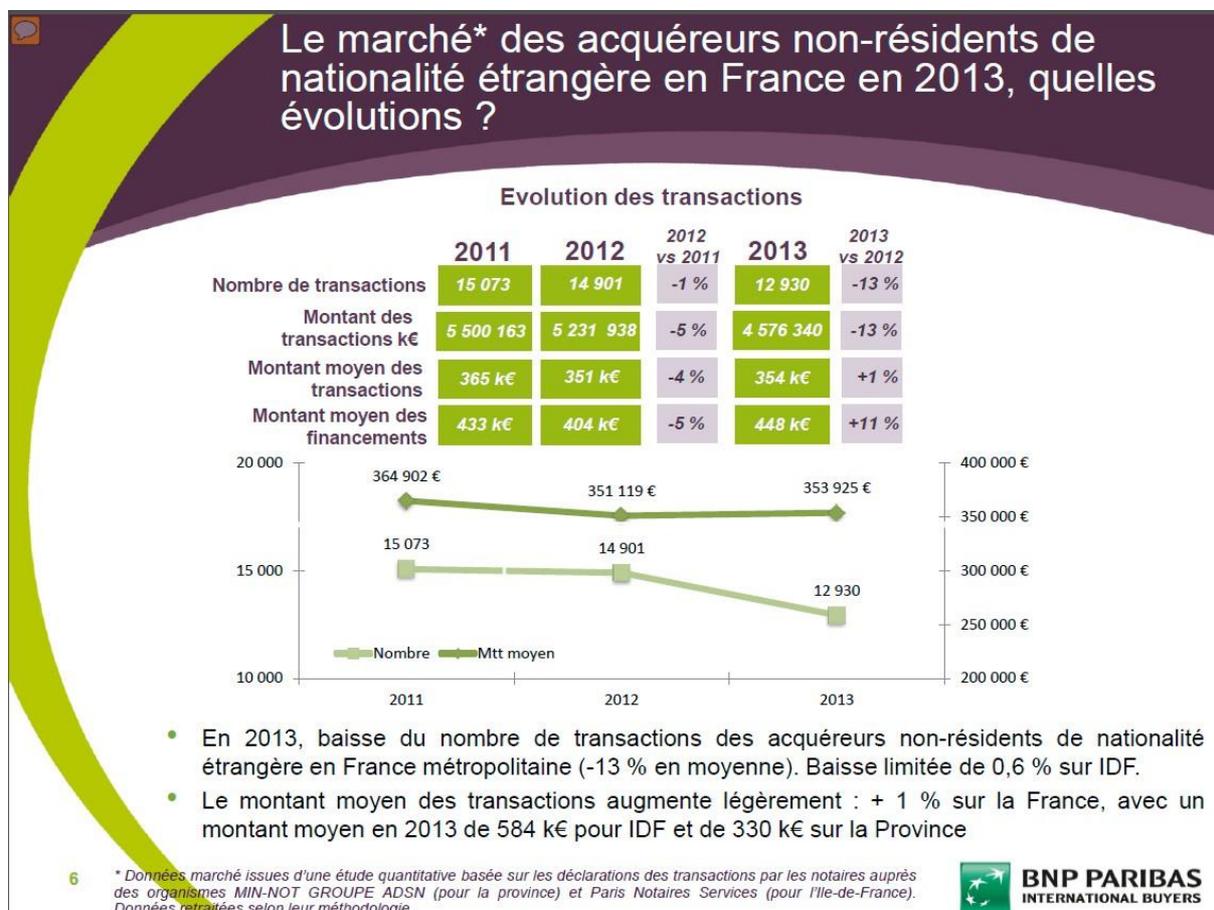
¹ Source MIN-NOT pour la Province et Paris Notaires Services pour l'Ile-de-France

Belgique d'autre part avec un montant moyen de l'ordre de 300 000€.

Selon François Laforie, Directeur de l'activité BNP Paribas International Buyers, « Le marché des non-résidents est devenu plus sélectif, les acquéreurs étrangers sont à la recherche des bonnes affaires tirant ainsi les leçons de l'évolution du marché depuis trois ans particulièrement dans les régions de villégiature grâce notamment à une reprise économique plus forte, les Britanniques et Suisses se distinguent. »

Les Britanniques confortent leur première place avec près de 25% des transactions réalisées majoritairement dans le grand Ouest de la France. La Belgique, comme les années précédentes, talonne le Royaume-Uni. Cette dernière est même plus présente dans 3 régions, le Nord de la France, l'Auvergne et le Languedoc Roussillon.

À noter également que le montant moyen du financement progresse de 11%, le recours au crédit est en moyenne plus élevé sur les segments haut de gamme. »





Analyse comparée de la fiscalité appliquée aux non-résidents propriétaires d'une résidence secondaire² : la France en bonne place

L'objectif de cette étude réalisée par le cabinet d'avocats Arsene Taxand³ est de comparer la fiscalité appliquée à un client non-résident (résident fiscal d'un pays membre de l'Union Européenne) pour un projet de résidence secondaire en France avec celle de son propre pays de résidence et la fiscalité de 8 autres pays.

L'hypothèse posée est la suivante : achat d'un bien non meublé de 500 000€, financé à hauteur de 50% soit 250 000€ par un prêt à 3,5%, un revenu locatif annuel de 15 000€, vente après 10 ans de détention pour 600 000€.

Contre toute attente, la France se situe dans la moyenne

L'analyse comparative des différents types de taxes entre les pays à partir de l'hypothèse ci-dessus place la France à égalité avec l'Italie et le Portugal. Les États-Unis font exploser l'indicateur global. Dans le détail :

- ◆ Les coûts d'acquisition sont moins élevés en France qu'en Italie, Portugal, Espagne et Belgique.
- ◆ Les taxes françaises sur les revenus fonciers sont comparables à celles de l'Italie et du Portugal. Elles sont moins élevées qu'aux États-Unis.
- ◆ En France, les taxes locales se révèlent relativement faibles notamment en comparaison des États-Unis.
- ◆ En matière de plus-value immobilière, l'impact de la taxe sera plus faible en France qu'au Royaume-Uni (en cas d'adoption du projet de loi en ce sens dont l'entrée en vigueur probable est fixée à 2015), équivalent à celui du Portugal, et plus faible qu'aux États-Unis.

Au-delà de ce premier constat, l'étude montre que le régime fiscal français est aussi attractif lorsque l'acquisition immobilière ne génère pas de revenus fonciers (cf graphique en page suivante).

² Étude réalisée en mai 2014 par Arsene TAXAND à la demande de BNP Paribas International Buyers. Elle a été conduite avec un **objectif purement informatif**. Les informations présentées ne sont, par conséquent, que des estimations, sujettes à des variations en fonction de la situation personnelle du client, ainsi qu'à des évolutions législatives ou réglementaires. Une étude individuelle doit être menée afin de préciser les conséquences fiscales de l'acquisition d'un bien immobilier.

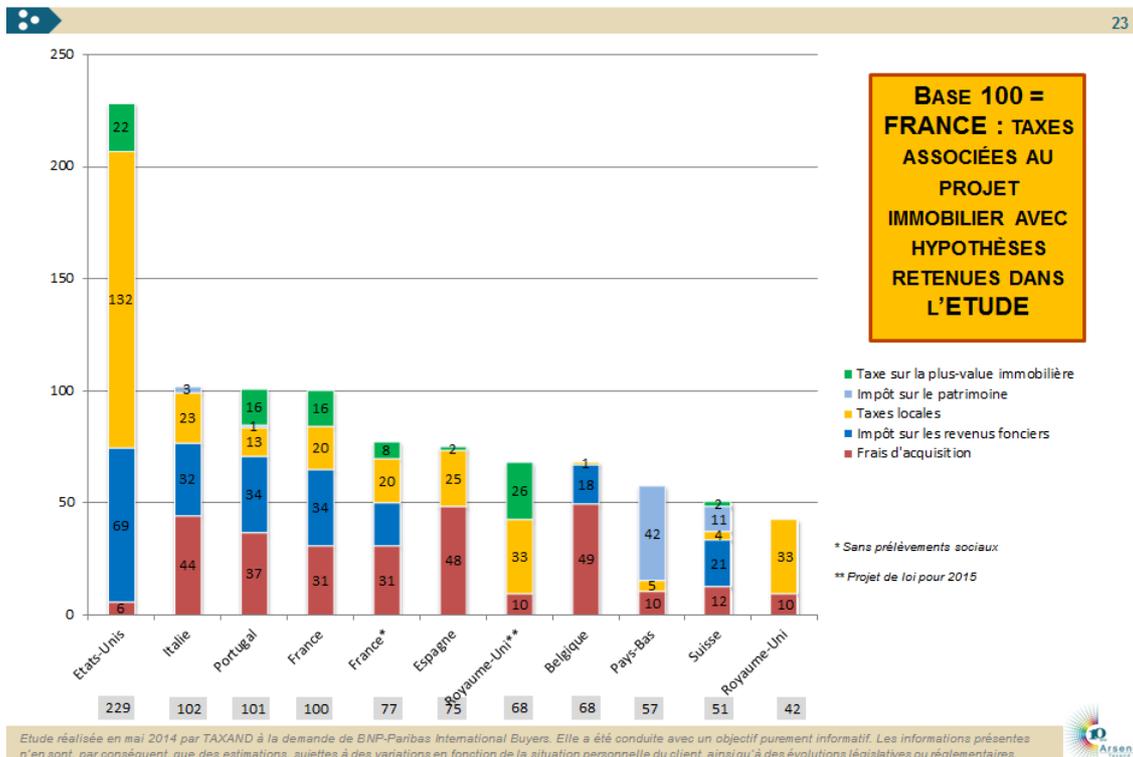
³ Arsene TAXAND est un cabinet d'avocats français spécialisés en fiscalité. Il appartient au réseau international TAXAND qui réunit les cabinets juridiques les plus réputés dans plus de 50 pays. TAXAND : 2 000 collaborateurs et 300 associés.



ANALYSE COMPARATIVE DES DIFFÉRENTS TYPES DE TAXES ENTRE LES PAYS



23



Méthodologie & sources

Données marché issues d'une étude quantitative basée sur les déclarations des transactions par les notaires auprès des organismes Min-Not/Groupe ADSN pour la province et Paris Notaires Services pour l'Île-de-France. Données retraitées selon leur méthodologie.

Étude comparative de la fiscalité appliquée aux non-résidents propriétaires d'une résidence secondaire réalisée par le cabinet d'avocats français Arsene Taxand.

Étude complète disponible sur simple demande : nous vous remercions par avance d'indiquer la source « BNP Paribas International Buyers »



A propos de l'Observatoire BNP Paribas International Buyers "Investing & Living abroad"

Fort de son expertise et de sa volonté d'anticiper les attentes des investisseurs, BNP Paribas International Buyers développe dans son Observatoire « Investing & Living abroad » une analyse du marché des non-résidents qui achètent un bien immobilier dans l'hexagone. Elle rassemble :

- des données du marché issues d'une étude quantitative basée sur les déclarations des transactions par les notaires auprès des organismes MIN-NOT PERVAL (pour la Province) et Paris Notaires Services (pour l'Ile-de- France).

*La différence entre les données du marché de cette année et celles présentées **avant 2013** s'explique par notre demande de statistiques portant uniquement sur le marché des étrangers non-résidents ayant fait l'acquisition d'un bien en France versus l'année dernière ou l'étude portait sur tous les étrangers investissant en France.*

- une étude comparative de la fiscalité appliquée aux non-résidents propriétaires d'une résidence secondaire réalisée par le cabinet d'avocats français Arsene Taxand en mai 2014.

A propos de BNP Paribas Personal Finance

BNP Paribas Personal Finance est n°1 du financement aux particuliers en France et en Europe au travers de ses activités de crédit à la consommation et de crédit immobilier. Filiale à 100 % du groupe BNP Paribas, BNP Paribas Personal Finance compte plus de 16 000 collaborateurs et opère dans une vingtaine de pays.

Avec des marques comme Cetelem, Findomestic ou encore AlphaCredit, l'entreprise propose une gamme complète de crédits aux particuliers disponibles en magasin, en concession automobile ou directement auprès des clients via ses centres de relation client et sur Internet. BNP Paribas Personal Finance a complété son offre avec des produits d'assurance et d'épargne pour ses clients en Allemagne, Bulgarie, France, Italie.

BNP Paribas Personal Finance a développé une stratégie active de partenariat avec les enseignes de distribution, les constructeurs et les distributeurs automobiles, les webmarchands, et d'autres institutions financières (banque et assurance) fondée sur son expérience du marché du crédit et sa capacité à proposer des services intégrés adaptés à l'activité et la stratégie commerciale de ses partenaires. Il est aussi un acteur de référence en matière de crédit responsable® et d'éducation budgétaire.

Pour plus d'information :

www.bnpparibas-pf.com - www.moncreditresponsable.com – www.fondation.cetelem.com
www.jegermesfindemois.com - www.touslesbudgets.com

A propos de BNP Paribas International Buyers

Société de BNP Paribas spécialisée dans l'accompagnement des particuliers non-résidents réalisant une opération immobilière. BNP Paribas International Buyers s'appuie sur une unité opérationnelle basée à Lille, organisée autour d'un réseau France ainsi que d'un réseau International via un site web composé d'apporteurs d'affaires installés au Royaume-Uni, en Irlande, aux Pays-Bas, en Belgique, etc.

<http://international-buyers.bnpparibas.com>

CONTACT PRESSE

BNP Paribas Personal Finance

Claude Martin Franz

01 46 39 97 93

claude.martin-franz@bnpparibas-pf.com

Nadine Szyf Beley

01 46 39 15 88

nadine.szyfbeley@bnpparibas-pf.com