

L'immobilier à l'étranger : Amérique du Nord

Les investisseurs peuvent être incités à investir dans l'immobilier étranger en raison de l'environnement difficile en France marqué par :

- Un marché élevé (courbe de Friggit)
- Un encadrement des loyers
- Une fiscalité du capital élevée
- Une Législation en faveur du locataire
- Des droits de mutation élevés
- Un chômage élevé

↳ Le marché Américain

1. Economie américaine dynamique

- Prévission Croissance PIB 2017 : + 2.3 %
- Taux de chômage : 4.6 %
- Taux directeur FED : 0.91 %
- Taux de change : 1.14\$

2. Processus d'acquisition aux Etats-unis



3. Les modalités de gestion aux Etats-Unis

Points communs avec la France	Spécificités américaines
<ul style="list-style-type: none">• Revenus 3x supérieurs au loyer• Analyse situation professionnelle et familiale• Envoi de relevés mensuels• Honoraires mensuels• Commission mise en location ½ ou 1 mois de loyer• Suivi des impayés et des travaux	<ul style="list-style-type: none">• Vérification casier judiciaire• Historique de location• Baux entre 1 an et 2 ans• Caution d'un mois• Discrimination interdite• Pas d'assurance loyers impayés• Paiement des taxes et des charges par le gestionnaire

4. Procédure d'éviction

Le bail est un contrat aux USA.

- **Procédure d'éviction rapide et peu coûteuse**
 - Dès 2nd rappel pour impayé, le gestionnaire peut lancer la procédure
 - Jugement devant un tribunal
 - Mise en place d'un échéancier avec le locataire
 - Accord pour appeler le sheriff donné pendant le jugement si échéancier non respecté
- **Coût inférieur à \$600**

↪ Le marché Canadien

1. Une économie solide

- Prévission Croissance PIB 2017 : **+ 2.3 %**
- Taux de chômage : **6.7 %**
- Taux directeur BoC : **0.5 %**
- Taux de change : **1.48\$**

2. Processus d'acquisition au Canada



3. Modalités de gestion

Points communs avec la France	Spécificités canadienne
<ul style="list-style-type: none"> • Revenus 3x supérieurs au loyer • Analyse situation professionnelle et familiale • Relation propriétaire / locataire encadrée • Le bail est un contrat au Québec • Le propriétaire est responsable de la taxe foncière et des charges de copropriété 	<ul style="list-style-type: none"> • Baux d'un an. Parfois plus notamment dans la ville de Québec • Pas de caution • Discrimination interdite • Pas toujours de relevés mensuels sauf pour les immeubles. • Fonctionnement à la confiance

↳ Quelle fiscalité ?

- Fiscalité franco-américaine

Etats Unis	France
<ul style="list-style-type: none"> • Paiement des taxes foncières locales • Paiement de l'impôt sur le revenu auprès des services fiscaux américains (IRS) Base de l'imposition = frais réels • Nombreux avantages fiscaux - Amortissement du prix d'achat sur 27.5 ans - Déduction immédiate des travaux de maintenance - Déduction d'un billet AR par an • Tranches d'imposition progressives aux US : de 10 % à 39.5 % • Plus-value imposée à 20 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Revenus fonciers américains pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu (IR) français • Revenus américains exonérés de l'IR français, via un mécanisme de crédit d'impôts, égal à l'impôt français sur les revenus américains • Crédit d'impôts sur les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) • Mécanisme de crédit d'impôts sur les plus-values. Le crédit d'impôt est égal à l'impôt américain • Le patrimoine investi aux USA doit être déclaré en France

Exemple :

	Bien situé aux Etats-Unis	Bien situé en France
Prix d'acquisition acte en main	96 818 €	96 818 €
Loyer annuel brut	12 000 €	12 000 €
Charges locatives annuelles	(3 596) €	(3 596) €
Loyers annuels nets	8 404 €	8 404 €
Impôts payés aux Etats-Unis	(199) €	0 €
Impôts payés en France	(1 050) €	(4 748) €
TOTAL IMPOTS PAYES	(1 249) €	(4 748) €
TAUX D'IMPOSITION GLOBAL	14.86 %	56.50 %
Loyers nets après impôts	7 155 €	3 610 €
RENDEMENT NET APRES IMPOTS	7.39 %	3.78 %

Le rendement net après impôts est 2 fois plus élevé aux Etats Unis.

- **Fiscalité franco-canadienne**

Canada	France
<ul style="list-style-type: none"> • Paiement des taxes foncières locales • Paiement de l'impôt sur le revenu auprès des services fiscaux canadiens <p>Base de l'imposition = frais réels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombreux avantages fiscaux - Amortissement dégressif du prix d'achat de 4 % par an - Déduction immédiate des travaux de maintenance - Déductibilité des intérêts d'emprunt • Tranches d'imposition progressives aux Canada : de 15 % à 33 % • Seulement 50 % de la plus-value imposable (au taux d'IR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Revenus fonciers canadiens pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu (IR) français • Revenus canadiens exonérés de l'IR français, via un mécanisme de crédit d'impôts, égal à l'impôt français sur les revenus canadiens • Crédit d'impôts sur les prélèvements sociaux (CSG/CRDS) • Mécanisme de crédit d'impôts sur les plus-values. Le crédit d'impôt est égal à l'impôt canadien. • Le patrimoine investi au Canada doit être déclaré en France

↪ **Pour quels objectifs ?**

Les principaux objectifs de l'investissement à l'étranger sont les suivants :

- **Diversification patrimoniale**
- **Marchés immobiliers performants**
- **Economies dynamiques**
- **Diversification de devise**
- **Législation favorable**
- **Fiscalité attractive**
- **Marchés locatifs dynamiques**

↪ **Avantages / Inconvénients**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - Economie et marchés immobiliers dynamiques et performants - Fiscalité et législation attractives / Revenu faiblement fiscalisé - Diversification patrimoniale et Diversification de devise 	<ul style="list-style-type: none"> - Eloignement géographique et Barrière de la langue - Risque taux de change et Risque lié au marché immobilier - Conditions de financement restreints, acquisition en cash à privilégier

Clause de non responsabilité :

** Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.*