



Fiscalité revenus passifs immobilier aux émirats

Par marieodette

Bonjour,

Nous avons décidé avec mon conjoint d'investir dans l'immobilier à Dubaï pour généré un revenu supplémentaire. Seulement plusieurs questions nous taraudes.

Tout d'abord concernant les frais annexes que peux engendrer l'achat d'un appartements là-bas. Ici cet article énonce le fait de payer 4% (w). Nous avons contacté d'autres agences sur place très bien réputées mais elles restent plutôt floues sur la question.. Y a t il réellement 4% de DLD à prendre en compte ? pour tous les biens immobiliers ?

Puis il y a aussi les questions fiscales, notre résidence principale reste la France, serions nous taxés sur la plus-value ? Je sais qu'il y a une convention fiscale entre les émirats et la France, ce qui voudrait dire si nous avons bien compris que nous serons imposés en France sur nos revenus générés aux émirats ?

Si vous avez déjà investi là-bas pouvez-vous nous éclairer ?

Merci

Par flotbs

Bonjour,

Je n'ai pas eu le temps de me pencher sur vos autres questions mais dans la mesure où votre résidence principale est en France vous serez redevable de l'impôt sur le revenu en France selon la convention bilatérale du 19 juillet 1989 et l'article 4 B du code général des impôts.

Cordialement

Par Hibou Joli

Bjr,

Après consultation de l'article 11.1 de la convention fiscale signée avec les EAU et relatif aux plus-values immobilières les conclusions à tirer sont les suivantes :

La plus value immobilière réalisée à Dubai sera effectivement imposée à Dubai. Nous savons qu'il n'y a pas d'impôt sur le revenu dans cet Emirat.

Mais à titre de résident fiscal français cette plus value est également imposable en France. Pour les revenus visés aux paragraphes 1 et 3 de l'article 11 le crédit d'impôt sera égal au montant de l'impôt payé dans les Emirats arabes unis (c'est à dire RIEN) conformément aux dispositions de l'article 19 visant à éliminer les doubles impositions.

En d'autres termes vous n'échapperez pas à l'imposition des plus-values en France

Par marieodette

je vous remercie pour votre réponse on doit alors investiguer l'option création d'une société, si ce serait plus avantageux

merci beaucoup

Par Hibou Joli

Bjr

Passer par une société ne changera pas grand chose car les dividendes tirés de l'activité à Dubai seront dans tous les cas imposés en France à la fat tax de 30%

Par marieodette

vraiment ? même une société en free zone ?

Par Hibou Joli

Bjr,

Une société en Zone Franche ne paie pas d'impôt sur les sociétés. Vous faites des économies en amont ce qui permet de distribuer logiquement et mécaniquement plus de dividendes.

MAIS

L'article 8 de de la convention fiscale signée avec les Emirats dispose que les dividendes payés par une société des Emirats à un résident de France ne sont imposables qu'en France. C'est à dire à la flat-tax de 30% comme un dividende de source française.

La fiscalité est identique à la sortie pour vous quelque soit l'endroit ou est située la société.

Et la boucle est bouclée. La planification fiscale n'est pas aussi simple...

Par marieodette

Pas si simple tout ça

merci beaucoup pour ces infos on devra bien analyser la situation