



## Fiscalité sur immo Bali

-----  
Par lesStefs69

bonjour,

j'aurais besoin de vos lumières au sujet d'un investissement immobilier a Bali en Indonésie. Nous avons créé une société (PTPMA) et cette société dans lequel nous sommes shareholder (mais pas directeur car il faut être résident avec un KITAS ).

Cette PTPMA va acheter un bien immobilier et générer des revenus issus des locations, taxés en Indonésie. Nous ne sortirons pas d'argent de cette société pour l'instant car tout sera réinvesti en Indonésie.

Nous souhaitons savoir si il y a des déclarations à effectuer en France même si nous ne rapatrions aucun revenus pour le moment. Serons nous imposable ? devons nous déclarer un quelconque montant ?

Dans le cas d'un versement sous forme de dividendes (en Indonésie) qui seront réinvesti en Indonésie, devons nous déclarer ces dividendes en France ?

Dans le cas de la vente de tout ou partie de la société, si nous rapatrions tous les fonds en France, quel serait l'imposition à laquelle nous pourrions être soumis ?

Pour l'instant nous sommes en nom propre avec ma compagne en PACS dans la société, mais il est possible d'y ajouter une société (holding possible peut être). Serait il judicieux de créer ce type de structure afin de diminuer l'impôt ?

Dans le cas où nous expatriions quelques années sur place en étant résident fiscal en Indonésie, si nous vendons la société sur place avec une déclaration aux impôts indonésiens, serions nous redevable de quelque chose si nous rentrons en France avec les fonds ? y a t il un temps minimum à respecter ?

voici toutes nos questions auxquelles nous faisons face actuellement et où nous aurions besoin d'un conseil.

en vous remerciant

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez un avocat fiscaliste.

Si vous espérez une rentabilité, vous avez certainement les moyens de vous faire accompagner par un peu plus pro qu'un forum gratuit.

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Avant de répondre, nous allons considérer en préambule que la société dont vous parlez est l'équivalent en France d'une société de capitaux (SA ou SARL) qui générera des dividendes et dont la cession serait alors considérée comme une plus value non immobilière, laquelle répond à des critères d'imposition différents conformément aux dispositions de l'article 13.1 de la convention fiscale signée entre la France et l'Indonésie.

Si vous êtes résident fiscal français les dividendes sont imposables en France (article 10 de la Convention) et l'Indonésie ne doit pas l'imposer de son côté à un taux dépassant 15% (disposition la plus courante pour beaucoup de pays). La double imposition est évitée de la manière suivante : les revenus provenant d'Indonésie sont imposables en France. L'impôt indonésien perçu sur ces revenus ouvre droit au profit des résidents de France à un crédit d'impôt correspondant au montant de l'impôt indonésien perçu mais qui ne peut excéder le montant de l'impôt français perçu à ces revenus.

Si l'impôt indonésien est supérieur à 12,8 % pas de remboursement par l'état français. Ces revenus du patrimoine seront bien entendu soumis à la CSG de 17,2%

Concernant la plus value l'article 13.3 en fixe l'imposition en France exclusivement (pays de résidence) c'est à dire à la flat-tax de 30% depuis le 1er janvier 2018.

Si vous êtes résidents fiscaux indonésiens, vous serez imposés totalement en Indonésie pour les dividendes ou la plus-value. La France ne sera pas concernée dans la mesure où vous n'êtes plus un résident de ce pays.

PS N'oubliez pas de joindre à votre déclaration d'impôt en France, l'imprimé 3916 relatif à la détention d'un compte bancaire à l'étranger

-----  
Par lesStefs69

merci beaucoup pour cette réponse, nous resterons résidents fiscal Français pour le moment.

Cela veut dire que tant que tout reste dans la société (sans sortir de dividendes) nous ne serons pas imposables en France ?

Si les dividendes sortis en Indonésie ne sont pas rappatriés et sont réinvestis en Indonésie, le fisc français est en droit de réclamer alors qu'on ne rappatrie rien en France ?

Effectivement nous avons ouvert un compte bancaire mais pas en perso, juste celui de la société. Besoin de le déclarer quand même ?

De toute façon la société sera en déficit au moins les 5 prochaines années puisque nous faisons construire et que les revenus locatifs ne couvriront pas l'apport que nous avons mis.

En effet, nous avons prévu de consulter mais je préfère me renseigner avant pour être avoir déjà quelques billes.

-----  
Par Hibou Joli

Vous faites construire..... Attention à ce que la cession ne soit pas assimilée à une plus-value immobilière.

Le fait générateur de l'imposition est le PAIEMENT du dividende quel qu'en soit le lieu. S'il est bloqué ou réinvesti vous le laissez à la disposition de la société. Nous ne disposons pas en France de telles dispositions fiscales incitatives destinées à attirer les investissements étrangers.

-----  
Par lesStefs69

oui c'est une construction.

en effet si nous sortons un dividende de la société sur un compte perso indonésien, ce dernier est defiscalisé en Indonésie si nous réinvestissons, sinon ce sera 10% je crois.

Par contre ça me ferait mal, si ce dernier est fiscalisé à 30% en France alors que nous ne rapatrierons pas ces fonds en France. Tout restera en Indonésie et probablement réinvestit.

Autant s'expatrier la bas 2 ans avec un KITAS investisseur, établir une résidence fiscale la bas puis vendre la société sur place avant de rentrer. Je suppose que cela permettra une grosse partie d'impôt en France.

J'espère que la France ne pourra rien nous réclamer en rentrant..

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Concernant les dividendes, ils sont imposables en France lors de leur versement; la notion de réinvestissement en vue de la non imposition n'existe pas.

Si vous deviez subir une imposition de 10% en Indonésie, ils viendront en déduction des 12,8% français (reste à payer une différence de 2,8%) et vous paierez la CSG. Au final le dividende indonésien sera donc imposé comme un dividende français. Ni plus ni moins

-----  
Par lesStefs69

ah les rapaces...

donc si pas d'imposition en Indo, la France raflera tout et nous prendra les 30% ?  
bon je crois qu'on va aller vivre la bas 2 ou 3 ans et on reviendra après

sinon au niveau de la société, il faut la déclarer en France ou ya pas besoin ?