

L'abandon de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) au profit de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) renforce l'attractivité de l'île Maurice

L'ISF au regard d'une acquisition immobilière à l'île Maurice



Joël Rault
Président de
Hermès Advisory

Le Gouvernement français a récemment confirmé la suppression de l'ISF et son remplacement par un impôt sur la fortune immobilière assis sur les seuls biens immobiliers. Les contribuables détenant un patrimoine immobilier net taxable, c'est-à-dire après déduction des dettes, supérieur à 1,3 millions d'euros seront concernés par cet impôt.

L'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière sera identique au seuil actuellement applicable pour l'ISF et le barème ne sera pas modifié tout en conservant l'abattement de 30 % sur la résidence principale.

Il semblerait, par contre, que les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) et les OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier) seront compris dans l'assiette de l'IFI, y compris lorsque ces produits sont englobés dans un contrat d'assurance-vie... Cette hypothèse plus que probable nous réconforte dans notre conviction que l'investissement immobilier à l'île Maurice est aujourd'hui une option d'optimisation de patrimoine inégalable pour le contribuable français.

« L'investissement immobilier à l'île Maurice est aujourd'hui une option d'optimisation de patrimoine inégalable pour le contribuable français, tant pour la rentabilité que pour la fiscalité. »

Une acquisition immobilière à l'étranger, sous certaines conditions, est un excellent investissement et, du reste, à l'île Maurice,

une villa sur deux vendue à un étranger l'est à un Français. De plus en plus de Français possédant une résidence secondaire ou des investissements locatifs en France choisissent aujourd'hui d'investir à l'île Maurice et la réforme de l'ISF a de forte chance d'accélérer ce mouvement.

Alors qu'il existe une grande diversité dans les règles juridiques encadrant les transactions immobilières dans les différents pays européens, il est important de souligner que l'île Maurice a, quant à elle, calqué son droit de propriété sur le droit français en reprenant les principes posés par le Code civil français. Ce choix ajoute un élément d'attractivité supplémentaire pour l'acquéreur à la recherche d'un investissement dans un terrain connu.

Les actes de vente sont signés chez un notaire, ce qui est une évidence en France ou à Maurice mais qui est une démarche inconnue dans beaucoup de pays européens. Les actes sont, de plus, rédigés en français et suivent des règles fonctionnelles et procédurales similaires au droit applicable en France. A titre d'exemple, les notions de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), de Contrat de Réservation Préliminaire (CRP) ou de garanties financières d'achèvement (GFA) sont généralisées et apportent le réconfort juridique que recherchent les investisseurs étrangers, notamment français.

«...alors qu'il existe une diversité des règles juridiques encadrant les transactions immobilières dans les différents pays européens, il est important de souligner que l'île Maurice a, quant à elle, calqué son droit de propriété sur le droit français... »

L'ISF est en principe un impôt "mondial" ce qui a pour résultat que tout immeuble possédé, quel que soit son lieu de situation, entre dans l'assiette de l'ISF pour le calcul de l'impôt. La valeur du bien acquis à l'étranger sera donc incluse dans l'assiette taxable, diminuée des charges éventuelles.

La fiscalité française est limpide à ce sujet : les personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont assujetties à l'ISF sur tous leurs immeubles ou droits immobiliers que ceux-ci soient situés en France ou à l'étranger, sauf dispositions contraires prévues dans une convention internationale. Mais les conventions fiscales internationales évitant la double imposition de l'ISF sont toutefois beaucoup moins nombreuses que pour l'impôt sur le revenu, une des raisons étant l'antériorité de la signature de ces traités par rapport à l'introduction de l'ISF en 1989 ou de son prédécesseur, l'IGF.

La Cour de cassation française applique la hiérarchie des normes à sa juste valeur en se référant aux dispositions des traités sans apprécier le droit interne applicable au préalable. Cette position est fondée sur le principe de supériorité des traités sur la loi tel que stipulé dans l'article 55 de la Constitution française. Cette position de la Cour de cassation permet donc de se référer directement au régime prévu par la convention fiscale en ignorant toute disposition contraire qui pourrait exister en droit interne.

Bien que l'ISF soit un impôt inexistant dans de nombreux pays, cette absence ne sera opposable à l'administration fiscale française que si le contribuable n'est fiscalement plus résident en France ce qui implique, entre autres, un déplacement physique.

Mais la Convention fiscale du 11 décembre 1980 signée entre la France et Maurice est une des rares exceptions à la règle car son article 23 dispose que : « La fortune constituée par des biens immobiliers visés à l'article 6, que possède un résident d'un État et qui sont situés dans l'autre État est imposable dans cet autre État. »

« Les acquisitions immobilières à l'île Maurice ne feront pas partie de la "fortune" des résidents français taxables à l'ISF ce qui fait du bien

immobilier sis à l'île Maurice une solution unique pour moduler son l'ISF. »

Les biens immobiliers détenus à l'île Maurice par des ressortissants français qui demeureraient par ailleurs des résidents fiscaux français, sortent du champ d'application de l'ISF. La Convention donne à Maurice le droit d'imposer et ne prévoit pas que la France puisse avoir également un droit d'imposition concurrent.

De plus, l'île Maurice n'impose pas le patrimoine ni à travers un ISF, ni à travers aucun autre mécanisme similaire, contrairement au régime aujourd'hui en vigueur au Portugal. Donc l'investisseur français ne supportera pas l'ISF en France et ne supportera pas non plus d'imposition sur la fortune à l'île Maurice.

C'est là que se situe toute la spécificité de l'investissement mauricien en termes d'ISF.

« Nul besoin de s'expatrier pour bénéficier des avantages de la Convention. »

Les seuls autres pays avec qui la France a de tels accords sont l'Argentine, la Finlande et les Pays-Bas ; le choix n'est pas cornélien...

D'autre part, nul besoin d'interposer une personne morale de quelque nature que ce soit pour bénéficier des avantages de la convention. Un investissement direct par une personne physique française dans une villa ou un appartement situé à Maurice bénéficiera du régime en vigueur.

Hormis l'ISF, Maurice a adopté un régime fiscal simple. Nous reviendrons sur ces autres aspects fiscaux dans des articles subséquents, mais il est pertinent d'en mentionner brièvement les grandes lignes :

Une TVA, un Impôt sur le Revenu et un Impôt sur les Sociétés tous plafonnés à 15%, y compris pour les revenus locatifs ;

Une absence de droit de succession pour les *de cuius* et les héritiers bénéficiant du statut de résident fiscal mauricien.

Pas d'imposition sur les dividendes ni sur le capital et une absence d'imposition des plus-values.

Pour rappel, en France, les plus-values immobilières sont taxées au taux proportionnel de 19% majoré des prélèvements sociaux, soit une imposition totale à hauteur de 34,5% (hors abattement pour durée de détention éventuellement applicable).

Il n'existe par ailleurs à l'île Maurice ni taxe foncière, ni taxe d'habitation.

Comme nous le mentionnions dans une publication précédente : *« Les plages, les lagons et la température agréable toute l'année ne sont que les fondations de cet*

idylle tropical ; vivre à Maurice, c'est beaucoup plus que ça...

Au-delà de sa nature luxuriante et généreuse, Maurice c'est une nation multiculturelle dont la gentillesse et le sourire sont inscrits dans l'ADN de chacun et qui évolue en parfaite harmonie.

Un État de droit aux institutions intègres et transparentes posé au cœur de l'Océan Indien mais dont l'excellente connectivité aérienne et internet le rapproche incontestablement des capitales européennes ; un territoire à la croisée des chemins avec un maximum de trois heures de décalage horaire par rapport à Paris.

Des établissements de santé de niveau équivalent de celui de pays avancés et un système éducatif performant autour des plus grandes écoles internationales implantées localement. »

« Hermès Advisory, dirigé par un ex-ambassadeur de la République, est le seul cabinet exclusivement axé sur la promotion des investissements à destination l'île Maurice. »

Que ce soit pour des raisons affectives, patrimoniales ou de choix de vie, acheter à Maurice est à portée de mains.

Mais comme dans tout investissement, qu'il soit local ou international, il est important de se faire accompagner par des conseillers reconnus afin de prendre toutes les précautions nécessaires à un investissement réussi.

Notre cabinet, Hermès Advisory, vous guidera dans le choix de votre investissement à l'île Maurice.

A propos d'Hermès Advisory et de son Président, M. Joël Rault

En sa qualité d'Ambassadeur extraordinaire et plénipotentiaire, Joël Rault a représenté le Président de la République, le Gouvernement et chacun des ministres de la République de l'île Maurice.

Son portefeuille diplomatique couvrait la France, l'Espagne, l'Italie, le Portugal et les pays de l'Afrique francophone.

Il a siégé au Conseil Exécutif de l'UNESCO où il a présidé le Groupe des 40 Petits États Insulaires et a représenté également l'île Maurice au Centre de Développement de l'OCDE, à l'Organisation Internationale de la Francophonie, au Bureau International des Expositions et à la FAO.

Joël Rault possède une double compétence privé/public, en tant que professionnel ayant une grande expérience au sein de l'administration aussi bien que dans le développement des entreprises. Il détient un DESS en droit des affaires et fiscalité internationale et un MBA. Il est également un leader émergent de la Harvard Kennedy School.

Il entretient un vaste réseau international de leaders au sein de Gouvernements et à la tête d'importantes entreprises, ce qui lui donne un accès privilégié à des décideurs influents.

Avant sa prise de fonction comme Ambassadeur extraordinaire et plénipotentiaire, Joël Rault a successivement été Conseiller du Premier Ministre Adjoint, Premier Conseiller au Ministère des Finances et Membre du Conseil d'Administration d'une des plus importantes banques de l'Océan Indien, entre autres.

Joël Rault est aujourd'hui à la tête de Hermès Advisory, une firme de Conseil installée à Paris, à Maurice et à Londres qui a pour objectif premier de faciliter les investissements transfrontaliers.

Cabinet de conseil spécialisé en investissements vers Maurice, nous sommes en mesure de vous apporter la garantie et l'assurance d'une mise en relation saine et équilibrée auprès de promoteurs de renom qui opèrent sur l'île.

Notre cabinet se démarque d'une part par la parfaite maîtrise de l'environnement politique, social et économique de Maurice et de la France et, d'autre part, à travers notre réputation intègre et respectée.

En tant qu'Ambassadeur sortant de la République de Maurice et Président d'Hermès Advisory, je reste à votre disposition pour un accompagnement objectif, basé sur la confiance, la confidentialité et la transparence dont vous avez besoin.

Si vous pensez à votre patrimoine ou à celui de vos clients, pensez à Hermès Advisory.

HERMÈS

ADVISORY

Notre ambassade privée à la hauteur de vos attentes

France
33 rue du Dragon 75006 Paris
+33 7 61 01 98 55

Maurice
C&R Court, Labourdonnais St Port-Louis
+ 230 5 498 76 54

Email : contact@hermes-advisory.fr
www.hermes-advisory.fr