



Louer sa maison n'étant plus résident français

Par **azerty91**, le **02/09/2013** à **16:32**

Bonjour, rnrnAvant toute chose merci de me lire.rnrnNous avons une maison en Normandie que nous avons achetée sous une SCI (qui n'est pas soumise à l'impôt à l'IS). N'étant pas marié, on nous avait conseillé de l'acheter sous SCI.rnrnLa maison est aujourd'hui payée entièrement. rnrnNous avons mis notre maison en vente depuis maintenant 2 ans et après avoir descendu son prix 2 fois, notre maison reste toujours en invendue. rnrnNous avons maintenant trouvé des postes intéressants en Angleterre et sommes en pleine réflexion, quant au futur de notre maison, nous aimerions bien sur la vendre aujourd'hui vu qu'il n'y aura pas d'impôt sur la plus-value comme c'est notre résidence principale. Mais si l'on comprend bien aussitôt que nous quitterons la France notre maison ne sera plus notre résidence principale et un impôt plus charge sociale sera dû sur sa plus-value lors de sa vente! rnrnMais bon j'imagine que l'on ne peut pas tout avoir, un meilleur poste et pas d'impôt sur la plus-value !! rnrnNous nous demandons des lors si il ne serait pas plus judicieux de la louer à long terme (10 - 15 ans) et c'est là que je coince car si je comprends bien, exemple : rnrnSi nous la louons à 1000 Euros par mois, et vu que nous ne serons plus résident en France nous devons payer l'IR de la SCI à 20% impôts + 15.5% de charges sociales, est-ce exact ??? rnrnDonc un montant net de 1000 euros x 12 mois = 12000/an rn= 12000 - 500 (impôts fonciers/an) = 11500 rn= 11500 - 1000 (coûts éventuels réparations variées/an) = 10500 rn= 10500 - 35.5% (20% IR + 15.5% de charges sociales /an) = 3727.5 rn= 10500 - 3727.50 = 6772.50 NET rn= 6772.50 divisé par 2, ma compagne et moi-même. rn= revenu net total 3386.25 EUROS chacun rnrnEst-ce que cette somme vous paraît proche de la réalité ? rnrnMerci d'avance pour vos conseils

Par **trichat**, le **03/09/2013** à **22:31**

Bonsoir,rnrnSi vous travaillez en Angleterre et y vivez donc, vous cessez d'être contribuable français.rnrnEn revanche, les revenus perçus en France seront imposables au Royaume-uni en application de la convention fiscale bilatérale signée entre la France et le Royaume-uni.rnrnCi-dessous, lien vers le site gouvernemental publiant les conventions fiscales:rnrn http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_5835/fichedescriptive_5835.pdf rnrnet le lien vers le site de l'administration fiscale qui commente cette convention.rnrnCordialement.

Par **azerty91**, le **04/09/2013** à **11:41**

Bonjour, rnrnMerci pour votre réponse. J'ai bien lu ces textes généraux, pas sur non plus d'avoir tout compris.rnrnMais de ce que j'ai appris comme dit l'article si dessous: rnrnArticle 6rnRevenus immobiliersrn1. Les revenus provenant de biens immobiliers (y compris les revenus des exploitations agricolesnou forestières) situés dans un Etat contractant sont imposables dans cet Etat.rnrnrnDonc, les revenus seront avant toute chose imposables en France, et après déclarés et imposés en Angleterre mais grâce à la convention évitant la double imposition cela reviendra plus ou moins à la même chose, car de toute façon les impôts il faudra les payer quelque part mais pas deux fois.rnrnParcontre pensez-vous que concernant l'imposition française mon calcul vous semble correct ?rnrnDonc un montant net de 1000 euros x 12 mois = 12000/an rn= 12000 - 500 (impôts fonciers/an) = 11500 rn= 11500 - 1000 (couts éventuels réparations variées/an) = 10500 rn= 10500 - 35.5% (20% IR + 15.5% de charges sociales /an) = 3727.5 rn= 10500 - 3727.50 = 6772.50 NET rn= 6772.50 divisé par 2, ma compagne et moi-même. rn= revenu net total 3386.25 EUROS chacun ?rnrnCe montant de 12000 brut sera imposable en France vu que cela passe par une SCI et que comme cette SCI se trouve en France elle sera imposable dans cet État. Les 6772.50 restant devront être déclaré en Angleterre mais ne devrait plus être imposé vu qu'ils seront passé par cette étape la en France.rnrnVous pourrez constaté que ce sujet n'est pas mon fort et il est vrai que je patauge un tant soit peu :(rnrnMais pensez-vous que mon résonnement soit correct ?rnrnMerci d'avance!

Par **trichat**, le **04/09/2013** à **13:24**

Bonjour,rnrnLes règles de calcul des revenus fonciers des non-résidents diffèrent des règles habituellement applicables aux résidents.rnrnC'est la raison pour laquelle je ne me suis pas trop intéressé à votre calcul, qui me paraît compliqué (par rapport aux règles de calcul classiques).rnrnJe vous joins un lien dans lequel vous trouverez une explication concernant l'imposition des non-résidents.rnMais devant la complexité, qui va s'accroître compte tenu de votre expatriation au Royaume-Uni, je vous conseille de vous rendre à votre centre des finances publiques pour obtenir le maximum d'informations sur votre future imposition.rnrn<http://www.patrimoine.com/fr/expatries/immobilier/fiscalite> rnrnCordialement.