

VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME

www.notaires.paris-idf.fr @NotairesParisIDF

IMMOBILIER À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE QUELLES PERSPECTIVES POUR 2018 ?



En Île-de-France, fin janvier 2018, le marché immobilier est légèrement moins dynamique, mais encore porteur. 2017 s'est achevée sur des records historiques de ventes annuelles sur le marché francilien. Cet exceptionnel dynamisme s'est accompagné d'une hausse annuelle des prix redevenue forte dans Paris (+9 %), et qui s'est partiellement diffusée en Petite Couronne (environ 5 % pour les appartements et 4 % pour les maisons). Les évolutions sont plus modérées en Grande Couronne.

Le volume de ventes devrait rester élevé en 2018 grâce à des taux d'intérêt attractifs et à une reprise attendue de la croissance économique. Mais l'activité pourrait perdre son caractère exceptionnel, freinée par l'érosion de la solvabilité et le manque d'offres de logements en Île-de-France.

LES PRIX EN ÎLE-DE-FRANCE

La hausse annuelle des prix des logements anciens s'est très légèrement ralentie en janvier 2018 (prix des appartements en Petite Couronne à 4 480 euros/m² et à 2 950 euros/m² en Grande Couronne, et prix des maisons à 352 000 euros en Petite Couronne et 278 700 euros en Grande Couronne).

Les indicateurs avancés des notaires font apparaître une reprise de la tendance haussière les 1^{ers} mois de 2018 notamment pour les appartements en Petite Couronne. Les prix franciliens sont attendus fin mai 2018 à 5 830 euros/m² pour les appartements et à 303 600 euros pour les maisons.

LES PRIX À PARIS

Dans la Capitale, le prix au m² a dépassé 9 000 € le m² fin 2017 (+7,9 % sur un an fin janvier 2018) soit un effort supplémentaire de 700 € par m² pour les acquéreurs. Pour une surface moyenne achetée dans Paris de 55 m², cela représente un surcoût d'environ 38 500 € en un an.

La tendance haussière est appelée à se prolonger au moins jusqu'en mai 2018, où l'on attend un prix au m² aux alentours de 9 330 € (+9 % en un an environ) dans Paris.

Prix au m² Fin janvier 2018

Appartements anciens

Île-de-France
 5 710 €/m²
 +5,3 % en 1 an

Paris
 9 060 €/m²
 +7,9 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE

Prix de vente Fin janvier 2018

Maisons anciennes

Île-de-France
 300 500 €
 +3 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE



TERRAINS À BÂTIR EN ÎLE-DE-FRANCE

Comment va le marché ?

D'après une étude des notaires franciliens, plus de 4 500 transactions de terrains à usage d'habitation ont été enregistrées en Île-de-France en 2017. 9 terrains sur 10 sont localisés en Grande Couronne, et plus particulièrement en Seine-et-Marne. La surface médiane d'un terrain à bâtir est de 443 m² sur l'ensemble de la Région. Il faut compter 126 000 euros pour acquérir un terrain à usage d'habitation en Île-de-France, mais les écarts de prix sont très marqués en fonction des départements.

 Détail de l'étude sur
www.notaires.paris-idf.fr



À TOUTES
 LES ÉTAPES
 DE LA VIE :
 AYEZ LE
 #ReflexeNotaire !

02

DOSSIER

Successions internationales :
 choisir la loi applicable

03

DOSSIER (suite)

Le règlement fiscal des
 successions internationales

04

BRÈVES

Prêts, assurances, domiciliation
 des salaires, taxes...



SUCCESSION INTERNATIONALE CHOISISSEZ LA LOI APPLICABLE À VOTRE SUCCESSION

L'ouverture des frontières et la simplification des déplacements ont eu pour effet une mobilité croissante des citoyens à travers le monde et un développement de l'expatriation.

Cette mobilité a favorisé les unions entre personnes de nationalités différentes, l'installation hors des pays d'origine, les changements de pays de résidence en cours de vie ou encore l'acquisition de biens (*mobiliers ou immobiliers*) dans différents pays.

Il n'est pas rare que dans la succession de l'expatrié se trouvent des biens et/ou des héritiers dans un État autre que celui de sa résidence. Dans ce cas, se pose la question de la règle successorale applicable, la succession ayant un caractère international.

Ces situations présentent un caractère plus complexe qu'une succession « classique ». C'est pourquoi le Règlement Européen n° 650/2012 du 4 juillet 2012 sur les successions internationales prévoit des mesures pour les simplifier. Ce texte s'applique aux successions ouvertes depuis le 17 août 2015.

QUAND UNE SUCCESSION EST-ELLE DITE « INTERNATIONALE » ?

La succession d'une personne est internationale, dès lors qu'à son décès :

- elle réside dans un pays autre que celui de sa nationalité,
- ou qu'elle laisse des biens, mobiliers et/ou immobiliers dans un pays autre que celui de sa nationalité ou de sa résidence habituelle.

Le règlement des successions internationales doit être abordé d'une part d'un point de vue civil et d'autre part fiscal. Panorama des règles applicables.

LE RÈGLEMENT CIVIL DES SUCCESSIONS INTERNATIONALES OUVERTES APRÈS LE 17 AOÛT 2015

LE PRINCIPE

Depuis le Règlement Européen sur les successions, une seule loi est censée s'appliquer aux successions comportant un élément d'extranéité. En effet, ce texte a pour objectif de simplifier et surtout d'unifier le régime de ces successions.

Désormais, par application de ce règlement, la loi applicable est, en principe, celle de la « dernière résidence habituelle » du défunt et cela pour l'ensemble de ses biens (*biens mobiliers et immobiliers*).

RAPPEL : Avant l'entrée en vigueur du Règlement Européen, plusieurs lois pouvaient régir une succession : celle du dernier domicile du défunt pour les biens mobiliers et celle(s) du pays où étaient situés les biens immobiliers.



BON À SAVOIR

La notion de **résidence habituelle** s'apprécie en fonction d'un ensemble d'éléments liés à la vie du défunt au cours des années précédant son décès et au moment de son décès. Il est notamment tenu compte de la durée et de la régularité de la présence du défunt dans l'État concerné ainsi que des conditions et des raisons de cette présence. L'examen de ces différents éléments doit révéler un lien étroit et stable avec l'État concerné.

À QUELLES SUCCESSIONS S'APPLIQUE LE RÈGLEMENT EUROPÉEN ?

Le Règlement a une vocation universelle ce qui signifie qu'il s'applique dans tous les États membres de l'Union Européenne (à l'exception du Danemark, de l'Irlande et du Royaume-Uni) et ce quelle que soit la loi désignée (*loi d'un État membre de l'Union Européenne ou loi d'un État tiers*).

Ainsi, le Règlement trouve à s'appliquer même si le défunt avait la nationalité d'un État tiers mais qu'il avait sa dernière résidence habituelle dans un État membre.

ATTENTION : Il n'en demeure pas moins que la loi désignée par le Règlement pourra poser des difficultés d'application et d'efficacité dans les pays tiers, c'est-à-dire les pays non liés par le Règlement.

EXEMPLES : Une personne de nationalité canadienne, décède en Allemagne où elle avait sa résidence habituelle ; le notaire allemand en charge du règlement de cette succession appliquera la loi successorale allemande.

Un Français résidant habituellement au Brésil y décède laissant des biens en France et au Brésil, ses héritiers habitant en France. La succession sera réglée conformément à la loi brésilienne, loi de dernière résidence habituelle du défunt.

L'exception : la clause de sauvegarde

Il arrive que la résidence habituelle du défunt soit difficile à établir, en particulier lorsqu'il s'agit d'expatriés vivant dans plusieurs pays au cours de la même année. Dans ce cas, c'est la loi du pays avec lequel le défunt avait « des liens manifestement plus étroits » qui s'applique à sa succession.

EXEMPLE : Un ressortissant français vivant habituellement en France avec sa famille et y ayant tous ses biens, est envoyé en Allemagne pour une mission d'un an. Il décède à Berlin quelques jours avant le terme de sa mission.

En principe, c'est la loi successorale de la dernière résidence qui devrait s'appliquer, en l'occurrence la loi allemande. Toutefois, la loi française pourrait prévaloir compte tenu des liens manifestement plus étroits (*famille, patrimoine*) que le défunt entretenait avec la France.

Possibilité de désigner sa loi successorale (« *professio juris* »)

Il est possible de déroger à la règle (*c'est-à-dire la loi de la dernière résidence habituelle*) et de choisir la loi de sa nationalité. En présence de plusieurs nationalités, une personne peut choisir la loi de tout État dont elle possède la nationalité. Cette volonté doit être exprimée dans un testament.

EXEMPLE : Une personne, résidant habituellement au Portugal, mais ayant la nationalité française peut prévoir par testament que la loi française s'appliquera à sa succession.

COMMENT RÉDIGER SON TESTAMENT DANS UN CADRE INTERNATIONAL ?

Un testament est en principe valable s'il est conforme à la loi de l'État où il a été rédigé.

La Convention de La Haye de 1961 prévoit en son article 1^{er}, qu'un testament est valable, en sa forme, si celle-ci répond à la loi interne :

- du lieu où le testateur a fait son testament,
- ou d'une nationalité possédée par le testateur soit au moment où il a disposé, soit au moment de son décès,
- ou du lieu dans lequel le testateur avait son domicile soit au moment où il a disposé, soit au moment de son décès,
- ou du lieu dans lequel le testateur avait sa résidence habituelle soit au moment où il a disposé soit au moment de son décès,
- ou du lieu de situation des immeubles.

Compte tenu de ces règles, un testament fait par deux personnes se léguant réciproquement des biens (*testament dit « conjonctif »*), normalement interdit en France, peut être appliqué en France si ce testament a été rédigé dans un pays qui admet cette forme de testament et que l'un des critères ci-dessus est rempli.

ATTENTION : Entre époux, la donation au dernier vivant, si elle est courante en France, est parfois méconnue, voire interdite, dans certains pays. Aussi, pour éviter qu'elle ne soit pas applicable à l'étranger, il est recommandé de recourir à deux testaments, un pour chaque époux.

Ordre public, renvoi et fraude à la loi

Les règles développées ci-dessus peuvent être écartées dans trois hypothèses :

- **Pour atteinte à l'ordre public :** ce principe permet de refuser de faire application d'une loi étrangère normalement compétente pour régir une succession, si son application conduit à un résultat contraire aux principes essentiels de l'ordre public, notamment en matière de discrimination basée sur le sexe, la religion, ou la race.

EXEMPLE : Une incapacité successorale fondée sur la non-appartenance à une

religion déterminée est directement contraire aux principes de la loi française et notamment à celui de la liberté de conscience (*voir un arrêt de la Cour de Cassation (1^{er} civ.) du 17 novembre 1964*).

- **Par application du renvoi :** si la loi d'un État tiers s'applique (*hors « professio juris » et clause d'exception*), il y aura lieu de faire jouer le renvoi si nécessaire, c'est-à-dire de prendre en compte les règles de conflits étrangères édictées par ce pays.

POUR EN SAVOIR PLUS : Dans une situation internationale, les règles de conflits de loi permettent de déterminer la loi applicable lorsque les lois de plusieurs pays pourraient s'appliquer.

EXEMPLE : Si Monsieur Simon, de nationalité française, décède à Marrakech au Maroc (*État tiers au Règlement*), il faut prendre en compte les règles de conflits édictées par ce pays.

- **Pour fraude à la loi :** il y a fraude lorsque les intéressés modifient légalement mais artificiellement l'élément de rattachement dont dépend la désignation de la loi applicable.

LE CERTIFICAT SUCCESSORAL EUROPÉEN : PROUVER SA QUALITÉ D'HÉRITIER DANS LES PAYS MEMBRES

Il s'agit d'un « passeport d'héritier ». Le certificat successoral européen peut être assimilé à l'acte de notoriété français ; en France, c'est le notaire qui le délivre.

Créé par le Règlement Européen, c'est un acte authentique destiné à faire valoir sa qualité d'héritier ou de légataire dans tous les États membres de l'Union Européenne. Il comprend :

- le nom des héritiers ou des légataires,
- l'existence d'un testament,
- les droits des héritiers ou des légataires dans la succession,
- et l'indication de la loi applicable.

Grâce à ce document, les personnes concernées peuvent faire valoir plus facilement leurs droits sur les biens d'une succession internationale.

EXEMPLE : d'un défunt domicilié en Italie au moment de son décès : la loi applicable à sa succession est la loi italienne. S'il possédait des comptes bancaires en France, ses héritiers peuvent demander au notaire italien chargé du règlement de la succession de délivrer un certificat successoral européen, destiné à prouver leur qualité d'héritiers en France et pouvoir ainsi faire débloquer les fonds.

LE RÈGLEMENT FISCAL DES SUCCESSIONS INTERNATIONALES

LE PRINCIPE

Le principe est que l'État où le défunt avait son domicile est en droit de taxer l'ensemble des biens compris dans son patrimoine au jour de son décès.

En France, ce principe est rappelé par l'article 750 ter du Code Général des Impôts (CGI) qui prévoit que le patrimoine du défunt sera soumis aux droits de mutation en France :

- 1^o) lorsque le défunt avait son domicile en France ;
- 2^o) ou lorsque le défunt possédait des biens en France ;
- 3^o) ou lorsque les héritiers ou légataires ont été domiciliés en France pendant au moins 6 ans lors des 10 dernières années.

QUE SE PASSE-T-IL SI L'HÉRITIER EST TAXÉ DANS PLUSIEURS PAYS ?

Comme le prévoit l'article 750 ter (1^o et 3^o) du CGI, certains biens peuvent être

taxés dans plusieurs pays. L'impôt payé à l'étranger peut alors être déduit de l'impôt payé en France. Il faut pour cela fournir une attestation fiscale étrangère précisant le montant des droits déjà payés.

Mais, s'il n'existe pas d'impôt de succession dans le pays étranger et qu'aucune convention n'a été signée entre la France et ce pays, les biens situés à l'étranger sont taxés en France, alors même qu'ils ne le sont pas à l'étranger.

CONVENTION FISCALE BILATÉRALE : ÉVITER LA DOUBLE IMPOSITION EN MATIÈRE DE SUCCESSION

Pour éviter que l'héritier n'ait à payer de double imposition, la France a conclu une convention bilatérale fiscale avec certains pays.

EXEMPLE : Monsieur Traoré domicilié et décédé en France, possédait un bien immobilier au Mali. Ses héritiers vivent en France. En principe, des droits de

succession sont dus en France et au Mali.

Cependant la France et le Mali ont signé une convention fiscale, qui prévoit que « les biens immobiliers ne sont soumis à l'impôt sur les successions que dans le territoire où ils sont situés ». En conséquence, les héritiers ne seront débiteurs de droits de mutation qu'au Mali en ce qui concerne le bien immobilier possédé par M. Traoré.



BON À SAVOIR

Il est possible de consulter la liste des pays ayant conclu une convention fiscale bilatérale avec la France à l'adresse suivante :

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2509-PGP.html>

BRÈVES



PRÊT IMMOBILIER ET DURÉE LIMITÉE DE LA DOMICILIATION DES SALAIRES

Toute offre de prêt immobilier peut être conditionnée à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de dépôt ouvert auprès de l'établissement prêteur. Ce qui signifie que si l'emprunteur n'avait pas de compte dans cette banque, il doit en ouvrir un et y verser tous ses revenus réguliers de travail.

L'ordonnance n° 2017-1090 du 1^{er} juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement prévoit que si le prêt est subordonné à la condition de domiciliation, l'offre doit mentionner :

- la durée de cette domiciliation (*depuis le 1^{er} janvier 2018, elle est fixée au maximum à 10 ans suivant la conclusion du contrat de crédit*),
- éventuellement, les frais d'ouverture et de tenue du compte sur lequel les salaires ou revenus assimilés sont domiciliés,
- la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie par le prêteur (*le plus souvent il s'agit d'un taux préférentiel*).



INFO



À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE :
AYEZ LE #ReflexeNotaire !

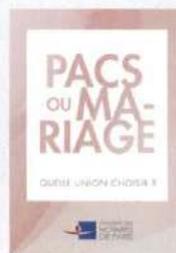
www.notaires.paris-idf.fr
@NotairesParisIDF



VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria • 75001 Paris • Président et Directeur de la Publication : Pascal CHASSAING • Responsable de la rédaction : Alain JOUBERT. Réalisation : La lettre Active 16, Parc de Béarn • 92210 Saint-Cloud • Tél. : 01 46 02 30 40 • ISSN 1635-22970 • Parution et Dépôt légal : Avril 2018.



MARIAGE / PACS : QUELLE UNION CHOISIR ?



Vous avez un projet de mariage ou de PACS : consultez en ligne sur www.notaires.paris-idf.fr les différences de régimes, les droits et obligations qu'ils entraînent pour choisir l'union qui correspond le mieux à votre situation personnelle ou familiale, et demandez conseil à votre notaire.

PRÊTS ET RÉSILIATION FACILITÉE DE L'ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ

La loi n° 2017-203 du 21 février 2017 prévoit que les emprunteurs peuvent désormais résilier leur contrat d'assurance à l'échéance annuelle.

AUGMENTATION DE LA TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Du fait de l'augmentation de la CSG au 1^{er} janvier 2018, le taux de taxation des plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier a été alourdi. Il est aujourd'hui de 19 % (*en ce qui concerne l'impôt sur le revenu*) et 17,2 % (*en ce qui concerne les prélèvements sociaux*) contre 15,5 % auparavant, soit un taux global de 36,2 %.



37, boulevard Bourdon 75004 PARIS
01.83.62.16.00

gillettasaintjoseph@paris.notaires.fr