Investissements en Suisse et en France par des résidents des Emirats Arabes Unis : **opportunités** et **contraintes**

Jean-Luc Bochatay et Alain Moreau [Avocats, FBT Avocats SA, Genève, Paris]

Les investisseurs émiratis se sont toujours tournés vers l'Europe dans le cadre de la gestion de leurs actifs, qu'ils soient immobiliers ou financiers. La Suisse et la France sont ainsi des pays « proches » d'un point de vue économique des Emirats Arabes Unis (ci-après « EAU »), avec lesquels ils sont liés par plusieurs traités internationaux, en particulier en matière fiscale. Les conventions conclues dans ce contexte offrent des opportunités de réaliser des investissements dans des conditions fiscales particulièrement avantageuses.

Spécificités des conventions fiscales suisses et françaises à l'égard d'un investisseur résident des Emirats

Dans le cas de la Suisse, la convention couvre uniquement l'impôt sur le revenu des personnes physiques et le bénéfice des personnes morales. En revanche, l'impôt sur la fortune et les droits de succession ou de donation ne sont pas visés.

La principale spécificité est liée à la définition de la notion de « résident des Emirats », qui est un élément fondamental puisque seules les personnes répondant à cette définition peuvent se prévaloir des bénéfices conventionnels.

Selon l'article 4 de cette convention : « *l'expression résident d'un Etat contractant désigne (…) b) dans le cas des Emirats Arabes Unis, une personne physique qui a son domicile aux Emirats Arabes Unis* ***à condition que cette personne maintienne une présence substantielle dans cet Etat*** *(…)* ».

Cette condition de présence substantielle est atypique et n'est pas en ligne avec le Modèle de Convention de l'OCDE, lequel s'attache à l'étendue de l'imposition du contribuable. Dans la mesure où les personnes physiques domiciliées aux EAU ne paient pas d'impôt sur le revenu ou la fortune, la Suisse a donc négocié et obtenu des Emirats d'intégrer dans la notion de résident le critère de présence substantielle.

Jean-Luc Bochatay

Pour mieux cerner ce critère, l'on peut se référer au Message du Conseil fédéral (en 2011) précisant ce qui suit: *«Les Emirats Arabes Unis ne disposent pas d'un système fiscal comparable à celui des pays industrialisés occidentaux (...) Aux Emirats Arabes Unis, les personnes physiques ne sont assujetties à aucun impôt sur le revenu ou sur la fortune (…) On entend par présence substantielle que la personne physique passe* ***la plupart de son temps dans cet Etat*** *et que* ***ses liens (familiaux, sociaux et professionnels) sont plus étroits avec cet Etat.*** *».*

Dans le cadre d'autres conventions conclues par la Suisse avec des Etats n'ayant pas (encore) instauré d'impôt sur le revenu ou la fortune de ses résidents, l'on ne retrouve pas cette terminologie «présence substantielle»; à titre d'exemple, la convention avec le Qatar qualifie de résident toute personne physique qui dispose d'un foyer d'habitation permanent, a le centre de ses intérêts vitaux ou son séjour habituel au Qatar.

Une autre particularité de cette convention (contenue dans le Protocole) concerne les bénéfices générés par les activités d'exploration et d'exploitation de ressources naturelles dont **l'imposition exclusive** est réservée à l'Etat de «source» (i.e. les EAU), nonobstant toute disposition contraire de la convention.

Pour le reste, les dispositions de la convention Suisse-Emirats Arabes Unis sont conformes pour l'essentiel aux conventions signées par la Suisse (sur le Modèle de Convention de l'OCDE).

Dans le cas de la France, la convention fiscale conclue avec les Emirats Arabes Unis revêt plusieurs spécificités en faveur des personnes ayant la **citoyenneté émiratie**.

Ainsi, les citoyens émiratis se trouvent notamment être protégés de toute action pénale susceptible d'être initiée par la France à leur égard en matière fiscale, ce qui n'est en revanche pas le cas des nationaux français résidents des Emirats.

Dans le même sens, un citoyen émirati, résident des EAU au sens de la Convention mais qui aurait également été considéré comme résident français au sens du droit interne français, ne sera pas taxable en France, une nouvelle fois contrairement à un citoyen d'un autre pays, et notamment français, qui aurait gardé en France des intérêts prépondérants (familiaux ou économiques).

Les résidents émiratis – et cette fois-ci quelle que soit leur nationalité – bénéficient également d'avantages que l'on ne retrouve pas dans les conventions habituellement signées par la France (en dehors d'autres pays du Golf).

Nous pouvons noter à ce titre que les résidents émiratis sont:

- exonérés de retenues à la source sur les dividendes et intérêts payés en France, et ceci même en l'absence de taxation aux Emirats, pays de résidence;
- exonérés de l'impôt sur la fortune (IFI) sur les biens immobiliers situés en France, à condition qu'un investissement au moins équivalent en valeur, sous couvert d'actions de sociétés françaises ou européennes cotées en bourse, soit réalisé;
- exonérés de droits de succession, d'une part sur les biens meubles corporels et incorporels situés en France sans tenir compte du domicile des héritiers et, d'autre part, sur les titres de société immobilières, française ou étrangères, détenant des biens immobiliers en France.

Alain Moreau

Application au cas d'un résident émirati souhaitant investir en Suisse ou en France

Nous envisagerons les hypothèses d'une acquisition immobilière puis d'une acquisition financière, en Suisse ou en France.

Dans l'hypothèse d'une acquisition immobilière en Suisse: L'investisseur achète les actions d'une société suisse ou étrangère qui détient un ou plusieurs immeubles de rendement en Suisse (par hypothèse dans le canton de Genève) destinés à l'activité commerciale ou industrielle (les autres biens immobiliers de rendement affectés en particulier au logement ne peuvent en principe être détenus par des personnes domiciliées à l'étranger, à l'exception des ressortissants suisses). Dans ce cas:

- L'investisseur émirati ne sera pas imposable en Suisse sur la fortune;
- S'il s'agit d'une société suisse, elle paiera un impôt sur le bénéfice au taux d'env.14%; la distribution de dividendes en faveur de l'investisseur sera soumise à une retenue à la source (impôt anticipé) limité à 15%; ce coût fiscal est définitif en l'absence d'imposition aux EAU;
- S'il s'agit d'une société étrangère (en particulier incorporée aux EAU), elle paiera également l'impôt sur le bénéfice en Suisse (en relation exclusivement avec les actifs immobiliers/revenus fonciers) au taux de 14%; en revanche, la totalité des revenus nets d'impôts pourra le cas échéant être distribuée sans retenue à la source;
- En cas de plus-value de cession des actions de la société (suisse ou étrangère), l'investisseur émirati sera imposable dans le canton du lieu de situation des immeubles. Par exemple, dans le canton de Genève, il s'agit d'un taux dégressif en fonction de la durée de détention: 10% après 10 ans et exonération complète après 25 ans);

- Dans certains cas de figure, la plus-value de cession des actions d'une société étrangère qui détient une filiale en Suisse propriétaire de biens immobiliers n'est pas imposable;
- Enfin, la transmission à titre gratuit (donation ou succession) des actions de la société suisse ou étrangère ne sera pas imposable en Suisse (ni aux EAU, qui n'impose pas les donations ou les successions).

Dans l'hypothèse d'une acquisition immobilière en France: L'investisseur émirati peut librement acquérir tous types de biens immobiliers en France, qu'il s'agisse de biens commerciaux de rendement ou de biens à usage privatif, qu'ils soient détenus en direct ou sous couvert d'une société française ou étrangère. Dans ce cas:

- L'investisseur émirati pourra être exonéré en France sur la fortune immobilière, d'une part si la société propriétaire de l'immeuble est investie à hauteur de moins de 50% en immobilier français et, d'autre part, plus généralement, si la valeur des biens immobiliers français est inférieure à la valeur des autres investissements réalisés en France, notamment sous couvert d'actions de sociétés françaises ou européennes cotées (ou de souscriptions à des obligations de l'Etat français);
- Si l'investisseur est une personne physique (ou une société non commerciale translucide, type SCI), il ne sera imposable en France à l'impôt sur le revenu que si le bien immobilier est loué. Ainsi, en cas d'utilisation privative, aucune imposition ne sera due au titre d'un loyer théorique.
- Si l'investisseur est une société, française ou étrangère, elle paiera un impôt sur les sociétés au taux de 25%, mais sans application de retenue à la source en cas de distribution de dividendes;
- En cas de cession du bien immobilier, il faut distinguer selon que ce dernier est détenu en direct par l'investisseur émirati ou sous couvert d'une société. En effet, en cas d'immeuble détenu en direct, le gain de cession est taxable en France (avec une exonération totale après 30 ans de détention). En revanche, la cession des parts d'une société détenant un bien immobilier en France, mais qui représente moins de 80% des actifs de cette société, est exonérée en France;
- En cas de décès de l'investisseur émirati, ce dernier sera pleinement taxable en France aux droits de succession à raison des immeubles détenus en direct, c'est-à-dire sans société interposée. En revanche, les parts de sociétés, françaises ou étrangères, détenant des immeubles en France sont exonérées des droits de succession, sans condition (de montant, de pourcentage de détention, etc.). Cette exonération ne s'étend cependant pas aux droits de donation, ces derniers n'étant pas visés par la convention.

En cas d'investissement par un Emirati dans une société industrielle ou commerciale (cotée ou non cotée), sa situation fiscale sera très similaire selon que la cible est en Suisse ou en France. Pour les besoins de l'exemple, nous avons considéré que l'acquisition était réalisée par l'intermédiaire d'une société holding familiale aux EAU. En effet:

- L'investisseur ne sera pas imposable sur la fortune ni en Suisse ni en France;
- La distribution de dividendes par une société suisse à la holding sera soumise à une retenue à la source limitée à 5%, contre une exonération totale en France;
- En cas de prêt octroyé par la holding, les intérêts payés par la société suisse ou française ne seront pas imposés à la source dans ces deux pays;
- Les gains de cession ne seront imposés ni en Suisse ni en France;
- En cas de décès de l'investisseur émirati, la transmission ne sera taxable ni en Suisse ni en France. Il en sera de même en matière de donation, mais uniquement, dans le cas de la France, si l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société holding familiale résidente des EAU.

Conclusion

La Suisse et la France, chacune à leur manière, offrent des conditions fiscales relativement intéressantes aux investisseurs résidents des EAU. Si la Suisse accorde aux personnes présentes «substantiellement» aux EAU des bénéfices conventionnels conformes au modèle de l'OCDE, la France, connue pour sa fiscalité interne plus pénalisante, a été contrainte de prévoir des stipulations «sur mesure» pour attirer les investisseurs émiratis, notamment dans le cadre d'investissements immobiliers.