

Publié le 22-02-2019



**A l'heure où nombre de critiques sont formulées à l'encontre de la réglementation fiscale en France, beaucoup d'épargnants se décident à placer leur argent dans des pays étrangers.**

## Un profil d'épargnant de plus en plus varié

Investir à l'étranger n'est plus réservé qu'aux personnes fortunées. Aujourd'hui, il y a une vraie « démocratisation » ainsi que nous l'a confié **Guillaume Eysette** : « Historiquement, placer son argent à l'étranger était perçu comme l'apanage des gens très fortunés ou alors qui voyagent beaucoup, sont expatriés. Aujourd'hui, il y a une réelle démocratisation du processus. Les épargnants réalisent qu'il ne faut pas placer tous ses actifs dans un seul et même pays, que les diversifier est quelque chose de positif. La présence des SCPI européennes, qui permettent de tout gérer en sécurité, a concouru à cette démocratisation ».

## Pourquoi placer son argent à l'étranger ?

Plusieurs facteurs peuvent pousser les épargnants à placer leur argent à l'étranger. Tout d'abord, le manque d'attractivité des placements en France : la plupart des Français qui ont de l'argent à mettre de côté choisissent le livret A et l'assurance vie en euros pour placer leur argent.

Or, ces placements financiers ne sont plus aussi attractifs qu'autrefois. Leur faible rendement (0,75% pour le Livret A et 1,6% brut en moyenne pour l'assurance-vie en euros) fait qu'il n'est plus aussi intéressant de choisir ces types de placements.

D'autres Français sont en recherche d'optimisation fiscale : l'imposition en France est conséquente et les pousse à investir ailleurs afin de bénéficier d'une fiscalité plus généreuse. Des prix de la vie quotidienne moins élevés et la bonne santé économique du pays choisi ouvrant la voie à plus d'opportunités, peuvent aussi entrer en ligne de compte.

Investir dans l'immobilier à l'étranger peut permettre d'accéder à des surfaces immobilières plus grandes ou à une qualité de service supérieure ou plus abordable par rapport à ce que l'on trouve en France. **Selon Guillaume Eyssette, Directeur associé chez Géfinéo** : « Les clients veulent investir dans l'immobilier international et veulent se diversifier. En cas de problème inattendu en France, autant diversifier ses actifs. Ils choisissent généralement un pays qu'ils connaissent, que ce soit au niveau de la langue parlée, culturel, des us et coutumes afin de se sentir plus confiants ».

## Les pays où il fait bon placer son argent

Pour placer son argent à l'étranger, les épargnants se tournent généralement vers ce qu'on appelle, à tort ou à raison, les « paradis fiscaux ». Il y en a sur tous les continents et c'est à chacun de choisir l'endroit le plus adéquat pour ses placements. Il faut prendre en compte la langue parlée, la valeur de la monnaie, la stabilité politique, économique ainsi que les lois en vigueur concernant la fiscalité ou l'imposition.

En Europe, plusieurs choix sont possibles :

- Les principautés : Monaco et Andorre qui sont deux paradis fiscaux dépendants de pays stables (France, Espagne) aussi bien économiquement parlant que politiquement (contrairement aux idées reçues, les ressortissants français ne sont pas soumis aux mêmes règles)
- Les pays membres de la CEE : Belgique, Liechtenstein et Luxembourg qui sont trois paradis fiscaux
- L'Amérique du Sud : Le Panama, encore plus connu depuis l'affaire des Panama Papers, possède une fiscalité, une législation et des placements très attractifs pour les étrangers souhaitant placer leurs capitaux. Aussi, Belize, un pays moins connu, est très cotée pour investir ensuite sur le marché nord-américain.
- L'océan Indien : L'île Maurice ou les Seychelles sont des destinations très prisées (L'île Maurice propose ainsi son lot de villas ultra luxueuses tandis qu'en Thaïlande, on pourra profiter des services d'un personnel dévoué sans être trop onéreux).

## Les secteurs les plus attractifs pour placer à l'étranger

Ce sont les placements mobiliers (Sicav, obligations, etc.) qui attirent les épargnants hexagonaux. <sup>[1]</sup> Depuis plusieurs années, les grands gestionnaires commercialisent en France un nombre croissant de supports.

Sans quitter le pays, il est possible d'avoir accès à plusieurs centaines de "fonds étrangers" agréés et notamment des Opcvm de droit luxembourgeois (organisme de placements collectif en valeurs mobilières, un portefeuille dont les fonds investis sont placés en valeurs mobilières ou autres instruments financiers).

Pour ceux qui veulent diversifier leur portefeuille, ces fonds offrent certains avantages.

- En général, le gestionnaire français d'un Opcvm investi sur un marché étranger consacrera une part importante du portefeuille à des achats d'actions ou d'obligations françaises. Par exemple : une Sicav située dans la catégorie Japon pourra n'avoir que 51% de son actif positionné sur le marché en question. Les gestionnaires étrangers n'hésitent pas à investir 100% de leurs placements sur la zone concernée. C'est un comportement plus risqué et transparent puisque l'épargnant sait ce qu'il achète.
- Deuxième avantage : les fonds étrangers sont spécialisés. Ils sont incontournables pour celui qui veut investir sur une zone géographique très étroite (Malaisie, Singapour...) ou sur certains types d'actions comme les petites capitalisations.

## L'immobilier américain et ses plus-values uniques

Il y a deux marchés : le premier concerne l'immobilier haut-de-gamme que l'on peut retrouver à New York, Miami ou encore Los Angeles. Là, les biens ont une valeur supérieure à 400 000 dollars. Dans ce cas, c'est le potentiel de plus-value qui est recherché ainsi que la sécurité d'un placement de diversification.

Le second type de marché concerne les villes moyennes telles que Memphis, Tampa, Atlanta, Orlando ou Little Rock, où les conséquences de la crise immobilière permettent encore d'obtenir des rendements annuels nets compris entre 6,5 % et plus de 10 % après charges et avant impôts, selon l'AIIR. Les prix des maisons dans ces villes, où la décote est la plus importante (de 10 à 20 % par rapport au milieu des années 2000), varient entre 100.000 et 200.000 euros, et devraient remonter à moyen terme.

En bref, la rentabilité est souvent à deux chiffres. Aussi, afin d'écartier le risque d'impayé, il est possible de chercher un locataire « section 8 » qui est un programme de subvention fédéral équivalent aux aides au logement en France.

## Le Portugal attire grâce à sa fiscalité

Le Portugal est une valeur sûre pour les investisseurs étrangers. Il permet de réaliser des investissements immobiliers de qualité pour plusieurs raisons. Les prix sont largement abordables et les bonnes opportunités sont nombreuses (grâce, notamment, à une fiscalité avantageuse mise en place suite à la crise de 2008).

Le Portugal est aussi une destination prisée des expatriés français grâce au statut de « résident non habituel » qui permet aux retraités d'être exonérés d'impôts pendant 10 ans dès lors qu'ils passent au moins 183 jours par an dans le pays.

Une mesure qui permet de s'adresser autant aux retraités fortunés, le pays n'a ni ISF ni taxes sur la succession, qu'aux revenus plus modestes qui peuvent y multiplier leur pouvoir d'achat (+30 % à Lisbonne, + 45 % dans le reste du pays).

## L'immobilier tertiaire en Allemagne

Depuis quelques années, de nombreux investisseurs et épargnants en viennent à placer leur argent dans le secteur de l'immobilier tertiaire en Allemagne. Quelles en sont les raisons ? Une fiscalité attractive, la faible variation des prix immobiliers, une forte demande locative, un tissu urbain de taille moyenne et une croissance économique en hausse constante.

La fiscalité allemande sur l'immobilier tertiaire est aussi avantageuse. Le taux d'imposition, par prélèvement à la source, est au maximum de 15 % (contre 45% en France). Après déduction des charges et impôts, l'investisseur peut espérer toucher un revenu net de 3,8% (2,75% en moyenne en France).

L'Allemagne et la France ayant signé une convention fiscale qui interdit la double imposition, les revenus fonciers générés par placement immobilier en Allemagne sont imposables en France. Néanmoins un crédit d'impôt peut être accordé en proportion de l'impôt prélevé à la source en Allemagne.

De nombreuses charges sont déductibles aussi des revenus fonciers en Allemagne : un amortissement de 2 à 2,5% du prix du bien sur une période de 4 ans, les intérêts d'emprunt, les charges de copropriété et la taxe foncière. Enfin, le plus grand avantage fiscal offert est l'exonération d'impôt de la plus-value issue de la revente au bout de seulement 10 ans de détention. On peut ajouter que les prix sont relativement abordables : 3 500€/m<sup>2</sup> en moyenne à Berlin, ce qui fait que la capitale allemande l'une des moins chères au monde.

## Les contrats d'assurance-vie luxembourgeois

La crise économique mondiale survenue en 2008 a permis aux placements luxembourgeois de prendre plus d'ampleur. D'autant que le pays a une bonne réputation. **D'après Guillaume Eysette, « le Luxembourg a une meilleure image aujourd'hui. Le pays a signé des accords d'échange de données, offre des meilleures dispositions quant à la sécurisation des assurances vie. Sans oublier une réglementation protectrice qui convainc les investisseurs : le super-privilege permet au client d'être prioritaire pour récupérer son argent. »**

Premier facteur d'attractivité : les contrats d'assurance-vie sont ultra personnalisés et leur gestion est souple. A partir de 250 000 euros, un épargnant peut aussi accéder à des fonds dédiés. Beaucoup d'actifs sont alors éligibles : fonds alternatifs, actifs non cotés, actifs à liquidité réduite, société d'investissement à capital-risque (Sicar), métaux précieux... Certains peuvent être risqués mais, en cas de réussite, peuvent améliorer les performances.

Autre atout des contrats luxembourgeois, la souplesse dans la structuration du patrimoine. En cas de démembrement du contrat d'assurance-vie avec des enfants habitant dans d'autres pays, comme la Belgique ou l'Allemagne, la transmission transfrontalière est optimisée.

Enfin, le dernier atout concerne la protection dont peuvent bénéficier tous les épargnants : contrairement à ce qui se passe en France, les actifs ne sont pas détenus par la compagnie d'assurances, mais par une banque dépositaire. Ils sont donc séparés des fonds propres de la compagnie d'assurances. Cela veut dire qu'en cas de faillite de cette dernière, l'épargne ne peut pas être saisie par un de ses créanciers.

Les risques inhérents à ce type de placement sont nombreux. Personne n'est à l'abri d'un effondrement du marché, d'une crise économique majeure, de la dévaluation de la monnaie... Sans compter que la gestion d'un patrimoine et de placements à l'étranger est à la fois difficile et coûteuse pour les épargnants qui ne sont pas souvent sur place. Côté immobilier, il n'est pas évident de convaincre les banques françaises de financer une acquisition il faut avoir un dossier solide et un apport personnel relativement important.

Certaines destinations comportent également un risque en termes de stabilité. Troubles politiques, violence, insécurité pour les étrangers, risques d'attentats... Des événements qui peuvent survenir dans certaines régions plus qu'ailleurs et peuvent constituer une mauvaise opération pour des placements. Il ne faut pas non plus oublier les implications d'un changement de politique, en particulier dans des pays à tendance autoritaire.

Le risque monétaire est aussi à prendre en compte. D'une part, la monnaie du pays en question peut être fortement dévaluée. Le gain financier, une fois converti en euros, sera alors minime (la chute de la livre sterling depuis le Brexit pénalise ainsi les Français habitant à Londres qui souhaiteraient vendre leur logement et rentrer en France). D'autre part, certains pays interdisent la sortie de devises. Il faut alors envisager la question du rapatriement.

Enfin, dans les cas extrêmes il peut exister parfois un risque de faillite de l'Etat ou d'effondrement du système bancaire, dans des pays pauvres ou en proie à une instabilité politique chronique.

## Placer à l'étranger : que dit la loi ?

Au niveau de la loi, aucune interdiction n'est faite à un épargnant français d'investir tout ou partie de son patrimoine hors de son pays. Depuis l'abolition du contrôle des changes, la liberté de circulation des capitaux est devenue la norme.<sup>[1]</sup> Cette règle ne souffre pas d'exception mais elle implique tout de même le respect de quelques obligations déclaratives, dans le but de combattre le blanchiment d'argent.

Le contrôle des changes instrument conçu pour lutter contre la fuite des capitaux et la spéculation, consistant plus particulièrement en des mesures prises par un gouvernement pour réglementer l'achat et la vente de monnaies étrangères par ses ressortissants

## Quelques règles de base pour investir à l'étranger

Quiconque emporte hors de France plus de 10 000 euros en espèces doit remplir un formulaire spécial à la douane. Faute de quoi, elle risque des sanctions pouvant aller jusqu'à la confiscation de la somme dissimulée et à une amende de 25% du montant. En cas de transferts d'argent supérieurs à 50 000€, que ce soit à destination ou en provenance d'un Etat de l'Union Européenne, des pièces justificatives de la provenance de ce fonds sont aussi requises.

Chargé de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, Tracfin est un organisme rattaché au ministère de l'Économie et des Finances. Les professionnels de la banque et de la finance sont dans l'obligation de lui signaler leurs soupçons éventuels quant à certains transferts d'argent. La Banque Postale a récemment écopé d'une lourde amende pour manquements à ces obligations (elle a néanmoins fait appel de la décision devant le Conseil d'État).

Si la limite est fixée à 10 000 euros en espèces, rien n'interdit de multiplier les voyages avec 9 990 euros sur soi. Cependant, à terme, les douaniers peuvent signaler les allers et retours de l'individu aux services fiscaux.

## Ouvrir un compte bancaire à l'étranger

Il est totalement légal d'ouvrir un compte bancaire à l'étranger. Pour ce faire, on doit mentionner sur sa déclaration de revenus les ouvertures et clôtures de compte réalisées dans l'année écoulée ainsi que le fonctionnement du compte (les débits et crédits)

## La question de la fiscalité

Les épargnants Français peuvent parfois être attirés par les placements à l'étranger grâce à une fiscalité avantageuse. Il ne faut cependant pas oublier que quiconque a sa résidence en France a l'obligation légale de payer l'impôt français sur tous ses revenus et y compris ceux provenant d'un pays étranger (on est résident français dès lors que son foyer familial est en France, que l'on séjourne plus de six mois en France, que l'on exerce sa principale activité professionnelle en France ou qu'on a toutes ses activités économiques dans le pays).

## La loi punit ceux qui tentent d'échapper à la fiscalité française

Le contribuable qui contrevient à la loi en transférant son épargne sans respecter les formalités déclaratives échappe à l'impôt en vigueur en France. Ce qui veut dire que ces revenus ne sont pas connus du fisc et ne sont pas imposés.

Cela induit aussi qu'aucun rapatriement de fonds ne peut être réalisé. Le fisc, s'il découvre ces opérations, peut infliger une amende pouvant aller jusqu'à 80 % de la somme cachée. Sans oublier les sanctions pénales (peine de prison)

L'affaire récente la plus célèbre, dite des Panama Papers, a été révélée par la fuite de près de 11,5 millions de documents confidentiels issus du cabinet d'avocats panaméen Mossack Fonseca, détaillant des informations sur plus de 214 000 sociétés offshores ainsi que les noms des actionnaires de ces sociétés. Parmi eux se trouvent des hommes politiques, des milliardaires, des sportifs de haut niveau et des célébrités.

Par Y.Taieb

<https://www.ideal-investisseur.fr/placements/Placements-a-l-etranger-le-tour-de-la-question-7316.html>