

Propriété en France et successions - Résidents monégasques

Anahita Barbé et David Anderson, avocats chez RWK Goodman, discutent des Sociétés Civiles Immobilières monégasques.

Il arrive souvent que des résidents de Monaco possèdent une résidence secondaire en France. Pour des raisons de droits de succession, il est généralement préférable que cette résidence soit achetée par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) monégasque. Sa forme est similaire à celle d'une SCI française. La SCI monégasque doit être constituée et enregistrée à Monaco, et il est possible de désigner un professionnel comme gérant.

En effet, la Convention franco-monégasque de 1950 prévoit que les biens meubles d'une personne domiciliée à Monaco ne sont imposables qu'à Monaco et non en France. Les biens immobiliers, tels que les terrains, sont imposés là où ils sont situés. Ainsi, une villa en France détenue directement au nom d'un résident monégasque est normalement imposable aux droits de succession français.

Cependant, la même villa détenue par une SCI monégasque ne sera pas imposable en France car, en cas de décès, ce sont les parts de la société monégasque détenant le bien immobilier qui sont transmises, et non le bien immobilier lui-même. Les parts monégasques sont des biens meubles non français et seront donc imposables à Monaco. La SCI monégasque s'avère alors un instrument efficace pour organiser la succession. D'autres points de la Convention doivent être pris en compte, c'est pourquoi il est judicieux d'avoir recours à des conseils professionnels. RWK Goodman LLP peut vous assister à cet égard.

Certaines considérations pratiques doivent être prises en compte avant d'utiliser cette structure:

- La plupart des achats de villas sont effectués au moyen de prêts hypothécaires Lombard Finance accordés par une banque monégasque. Il convient de vérifier que le notaire fait partie du panel de la banque monégasque afin d'éviter d'avoir à recourir à un second notaire pour représenter la banque.
- S'assurer que le notaire ne fait que « publier » la transaction en France au Registre foncier français et qu'il ne fait aucune référence à la garantie du côté monégasque. Le notaire doit être mandaté dès le départ par la SCI monégasque et non par le bénéficiaire effectif.
- La plupart des personnes désignent un directeur professionnel pour gérer la SCI monégasque. Il convient de veiller à ce que cette personne jouisse d'une bonne réputation et qu'elle puisse être révoquée aisément et sans frais excessifs en cas de besoin.

- Examiner qui détient les parts de la SCI monégasque.
 - Examiner le niveau d'entitlement du financement lombard afin de minimiser l'impôt français sur la fortune. Les limites normales du ratio prêt/valeur ne posent normalement pas de problème en raison des garanties offertes à Monaco.
 - Penser aux testaments.
 - Des conseils supplémentaires sont indispensables si la villa est destinée à la location saisonnière.
-

Vos contacts



Anahita Barbe

Avocat

International | Private Client

T: +44 (0)2037 509 359

M: + 44 (0)7833 988 249

anahita.barbe@rwkgoodman.com



David Anderson

Avocat

International | Private Client

T: + 44 (0)2074 217 922

M: +44 (0)7887 533 175

david.anderson@rwkgoodman.com

Anahita Barbé est avocate au sein du département Private Client de RWK Goodman et se spécialise dans le droit international de la clientèle privée. Bilingue français-anglais, elle est titulaire d'une licence de l'université King's College de Londres et d'une maîtrise de droit fiscal de l'université Dauphine de Paris.

David Anderson est avocat chez RWK Goodman.



Copyright © RWK Goodman LLP

RWK Goodman est le nom commercial de RWK Goodman LLP. RWK Goodman LLP est autorisé et réglementé par la Solicitors Regulation Authority - numéro SRA 557896. Cet article est destiné à des fins d'information générale uniquement et reflète la situation à la date de publication. Les informations contenues dans cet article ne constituent pas un avis ou un conseil juridique.