



ADEN IMMOBILIER

PARIS - BERLIN

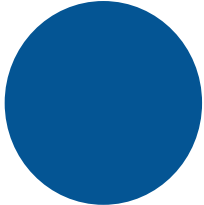


Guide de la fiscalité de l'immobilier en Allemagne

www.aden-immo.com

Introduction

Les biens immobiliers situés en Allemagne sont taxés et imposés dans ce même pays. Vous ne vous y retrouvez plus dans le vocabulaire de la fiscalité sur les biens immobiliers en Allemagne ? ADEN Immo fait le point sur :



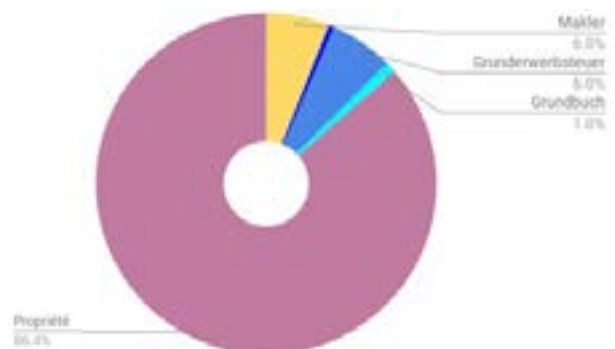
1. L'achat et la revente d'un bien
2. La taxe foncière
3. Les revenus locatifs
4. La double imposition et les conventions fiscales

L'achat et la revente d'un bien (Cession immobilière)

Lors d'une transaction immobilière, l'acheteur doit s'acquitter des frais annexes de la vente du bien.

Ces frais représentent environ 13% en plus du prix du bien dont :

- >> **0,5% de frais de notaire public** (Notar), qui prépare le contrat de vente, et déclare la transaction aux autorités
- >> **6% de droit d'enregistrement** (Grunderwerbsteuer), exigibles dans le mois suivant la réception de l'avis d'imposition (Grunderwerbsteuerbescheid)
- >> **1% de frais d'inscription du transfert de propriété dans le livre foncier**, c'est à dire le cadastre (Grundbucheintrag), effectuée après le paiement des droits d'enregistrement
- >> **6% de frais d'agence immobilière** (Makler) + TVA, pour un total de 7,14%



Dans des villes comme Berlin, où **les prix de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter depuis une quinzaine d'années**, beaucoup d'acheteurs espèrent accomplir une plus-value lors de la revente. Les plus-values en Allemagne sont calculées en déduisant la différence entre le prix de revente, et le prix d'achat auxquels s'ajoutent les frais de transaction et certains frais d'entretien du bien.

Les plus-values sont taxées sur la même base que l'impôt progressif sur le revenu en Allemagne. Mais elles sont exonérées au bout de 10 ans de détention du bien (et même deux ans si le propriétaire était aussi le principal résident dans son appartement) ! C'est une fiscalité très avantageuse en comparaison avec d'autres pays. Par exemple, en France, la taxe sur les plus-values est fixée à 36,2% (19% plus 17,2% de prélèvements sociaux) et il n'y a d'exonération totale qu'au bout de trente ans. Attention cependant, depuis 2015, les plus-values réalisées à l'étranger sont taxées selon le pays de résidence fiscale du propriétaire.

Si les prix de l'immobilier sont bien en augmentation dans les grandes villes allemandes, **les perspectives d'investissement sont d'autant plus intéressantes que la fiscalité ne décourage pas les propriétaires.**

La taxe foncière

La taxe foncière allemande (*Grundsteuer*) est un impôt local, prélevé au niveau communal. Elle est calculée uniquement en fonction de la surface de la propriété, sans distinction des caractéristiques du bien (un terrain bâti et non bâti de la même taille seront soumis au même régime d'impôts). L'avantage est que le Grundsteuer est très bas par rapport à d'autres pays européens comme la France ! **Et dans certains cas, la taxe foncière peut être incluse dans les charges payées par le locataire** tous les mois, appelées les Nebenkosten.

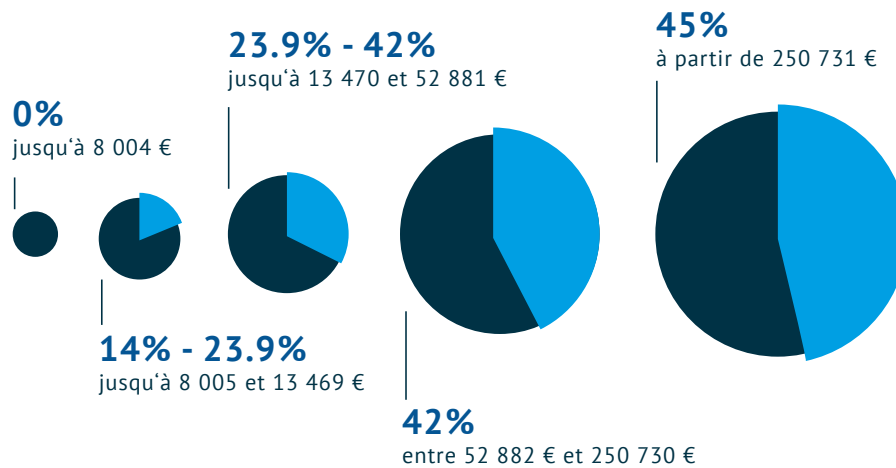
La taxe foncière allemande est déterminée à partir de la valeur fiscale du bien (*Einheitswert*), qui est ensuite multipliée par un coefficient qui dépend de l'emplacement géographique de l'immeuble ou de l'appartement. Ce résultat est ensuite multiplié par un coefficient propre à chaque commune. Au total, le Grundsteuer d'un appartement à Berlin représente entre 80 et 150 euros par an en fonction de la taille du bien, généralement payable par trimestre.



Les revenus locatifs

Même si le propriétaire habite à l'étranger, les revenus locatifs qu'il tire de ses biens immobiliers sont imposables en Allemagne. Ils doivent être déclarés tous les ans dans une déclaration fiscale (*Steuererklärung für beschränkte Steuerpflichtige*). **Le taux d'imposition sur les revenus locatifs va de 0% pour des revenus en dessous de 8000 euros par an**, jusqu'à 45% pour des revenus de plus de 250 000 euros. **Les revenus locatifs s'ajoutent aux autres revenus éventuels déclarés en Allemagne** (la situation est avantageuse pour les couples mariés, qui sont imposés aux mêmes taux pour le double des revenus). Une contribution de solidarité (*Solisteuer*) de 5,5% est ajoutée à cet impôt, quel que soit l'emplacement géographique du bien.

Taux d'imposition sur les revenus locatifs en Allemagne



Source du graphique : G. Rubechi, "Aperçu de la Fiscalité Immobilière en Allemagne", Revue Française de Comptabilité, N°462, Février 2013

De nombreuses charges sont déductibles du revenu foncier en Allemagne. Par exemple : les intérêts d'emprunt du crédit immobilier, si vous l'avez souscrit dans la zone Euro ; les charges de copropriété, la taxe foncière, les honoraires d'agence et de l'expert comptable. Pour rappel, il est possible de faire un emprunt en Allemagne même si vous n'y êtes pas résident fiscal, mais les institutions n'accordent généralement que 50% du prix d'achat du bien.

Nous vous recommandons de consulter un expert fiscal (Steuerberater) pour déterminer avec exactitude la fiscalité de vos revenus locatifs.

En Allemagne, vous avez le droit d'amortir un bien immobilier, c'est à dire de compter la perte de valeur du bien due à l'usure. Cela ne concerne que les appartements et les immeubles. L'amortissement fonctionne selon la règle suivante :

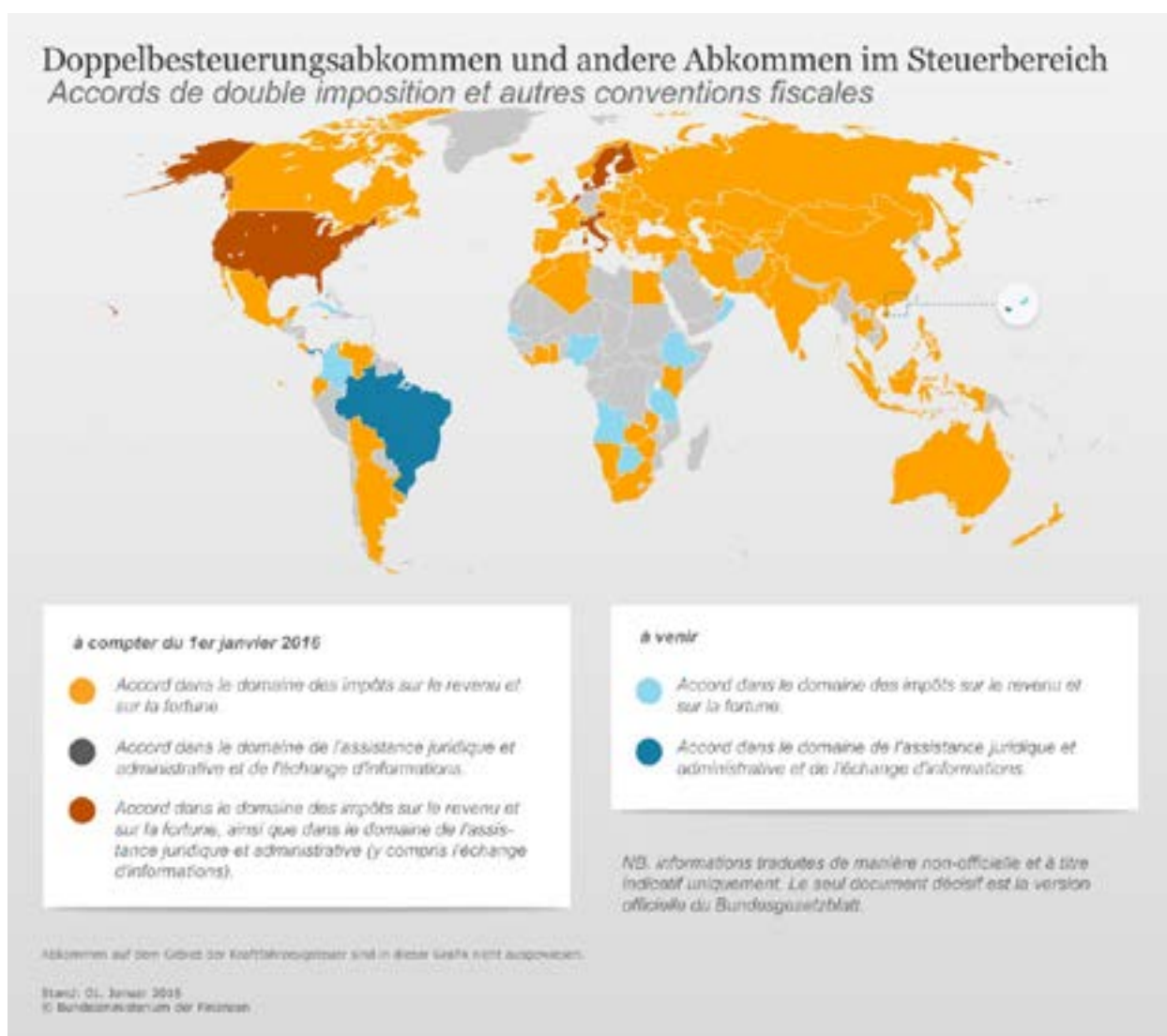
- >> 2,5% pour un bien construit avant 1925, pendant 40 ans
- >> 2% pour un bien construit après 1925, pendant 50 ans

Cet amortissement permet de réduire fortement l'assiette imposable de vos biens immobiliers. **Ainsi, près de 80% de nos clients français ne paient pas d'impôts sur leurs revenus locatifs et fonciers en Allemagne.**

Imposition sous le régime allemand

Conventions fiscales

Les biens immobiliers situés en Allemagne sont taxés et imposés dans ce même pays. Il n'y a pas de contrainte particulière à ce que des non-résidents possèdent des biens immobiliers en Allemagne : c'est l'un des pays européens les plus faciles d'accès pour les investisseurs internationaux. **Depuis le début des années 1960, l'Allemagne a établi de nombreuses conventions fiscales dans le cadre de l'OCDE afin d'éviter la double imposition des citoyens.** Regardez la carte ci-dessous et découvrez s'il existe une convention fiscale entre votre pays de résidence et l'Allemagne.



Source de la carte: [Bundesfinanzministerium, Doppelbesteuerungsabkommen](#)

Cette convention signifie que lorsque le propriétaire du bien est résident fiscal à l'étranger, il paye les taxes locales allemandes, effectue une déclaration fiscale en Allemagne et paye les impôts sur les revenus locatifs en Allemagne. Au moment de l'imposition dans son pays de résidence, il recevra un crédit d'impôt égal à celui dont il s'est acquitté en Allemagne si son pays de résidence a établi une convention fiscale avec l'Allemagne.

Cas particulier : la convention fiscale franco-allemande



La **convention fiscale franco-allemande**, officiellement la « *Convention entre la République française et la République fédérale d'Allemagne en vue d'éviter les doubles impositions et d'établir des règles d'assistance administrative et juridique réciproques en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune ainsi qu'en matière de contribution des patentes et de contributions foncières* » a été établie en 1959, et peu modifiée. L'objectif est d'éviter la double imposition des citoyens s'ils ont des revenus dans un État et qu'ils sont résidents dans un autre.

L'article 3 de la convention de double imposition prévoit que les revenus (par exemple loyers perçus) sont à imposer dans l'État dans lequel se situe le bien immobilier.

Le propriétaire d'un appartement situé à Berlin, par exemple, aura ses revenus locatifs imposés selon le régime allemand même si sa résidence fiscale est en France. Il devra cependant déclarer ses revenus allemands en France et aura un crédit d'impôt équivalent, lui permettant d'éviter la double imposition.

Cessions et plus-value dans la convention fiscale franco-allemande



La **convention fiscale Franco-allemande a été modifiée dans l'avenant du 31 mars 2015** (entrée en vigueur en 2016). Cet avenant a des répercussions pour les propriétaires immobiliers, notamment car il touche l'imposition des plus-values de cessions immobilières et modifie les règles de la double imposition des résidents français. ADEN IMMOBILIEN fait le point.

Avant l'entrée en vigueur de l'avenant de 2015, les plus-values de cession de biens immobiliers étaient exclusivement imposables dans l'état de situation du bien. Or en Allemagne, les plus-values sont exonérées d'impôts après 10 ans de possession, alors qu'il faut attendre 30 ans en France pour obtenir une exonération totale.

Cependant, depuis 2016, le nouvel article 7 de la convention fiscale franco-allemande prévoit que les plus-values de cessions immobilières peuvent aussi être imposables en France.

Suppression de l'exonération fiscale des résidents français en cas de double imposition

Jusqu'au 31 décembre 2015, les plus-values immobilières réalisées par des résidents français et imposées en Allemagne donnaient lieu, lors de leur imposition en France, à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français correspondant aux plus-values de cessions immobilières françaises. Ils étaient donc **exonérés d'impôt sur les plus-values après 10 ans (suivant le régime allemande)**, même si la cession avait eu lieu avant les 30 années de délai pour bénéficier de l'exonération totale sur les plus-values en France.

De ce fait, les plus-values étaient donc exonérées pour les résidents français... **Cela était particulièrement avantageux pour les résidents français propriétaires d'un bien immobilier en Allemagne** depuis plus de 10 ans. Ils n'étaient imposés ni en Allemagne (exonération) ni en France (crédit d'impôt).

Cependant, depuis 2016, conformément au nouvel article 20 de la convention fiscale franco-allemande, **le crédit d'impôt imputable sur l'impôt français est égal au montant de l'impôt payé en Allemagne**. Ainsi un propriétaire qui revend son bien après 10 ans en Allemagne recevra un crédit d'impôt... nul, puisqu'il ne sera pas imposé en Allemagne. Il sera donc intégralement imposable en France sur sa plus-value de cession.

En conséquence, l'exonération fiscale allemande sur les plus values réalisées après 10 ans de possession, ne représente plus d'avantage spécifique pour les résidents français propriétaires de biens immobiliers en Allemagne.

ADEN Immo fournit cet article à titre indicatif uniquement, d'après notre expérience d'agents immobiliers à Berlin. ADEN Immo s'efforce de donner des informations correctes et utiles à tous nos visiteurs, mais ne peut en aucun cas être tenu responsable en cas d'erreurs, d'omissions, et de changements dans les marchés ou la législation de l'immobilier.





ADEN IMMOBILIER
PARIS - BERLIN

www.aden-immo.com

Nos agences

Charlottenburg
Giesebrechtstr. 16
10629 Berlin

Friedrichshain
Grünberger Str. 50
10245 Berlin

Wilmerdorf
Brandenburgische Str. 32
10707 Berlin

Paris
128 Bd de Courcelles
75017 Paris