



## INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN FRANCE...

# NOUVEAU : DU CRÉDIT POUR LES RÉSIDENTS FISCAUX A L'ÉTRANGER

**V**oici une évolution bienvenue : des établissements financiers français (au moins un) s'intéressent enfin aux résidents relevant de fiscaux à l'étranger et désirant investir dans l'immobilier en France, en usant du crédit.

Il s'agit de crédits immobiliers d'une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans. Le prêt sera sans limites (du moins théoriquement). La quotité sera de 85 % au maximum. Le remboursement sera amortissable (capital + intérêts) ou limité aux seuls intérêts, identique au crédit *in fine*, mais sans adossement à un contrat de capitalisation.

Sont concernés les résidents fiscaux des pays suivants : le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Irlande, la Belgique, la Suisse, l'Italie. D'autres pays sont appelés à se joindre à ce premier peloton.

Quelles sont les opérations concernées ? Il s'agit de l'achat de biens immobiliers en France ou à Monaco : résidence principale, résidence secondaire, dans le neuf ou l'ancien, en construction ou en rénovation.

Également les résidences de tourisme et les résidences étudiantes.

Ce peut être une opération de « post-finance-

ment » qui sera réalisable jusqu'à six mois après la signature chez le notaire. Le client paie « cash » et se voit proposer un financement de la transaction *a posteriori*.

Ce peut être une opération de refinancement d'un crédit en France ou en Grande-Bretagne (en livres sterling).

Ce peut être un investissement locatif, soit sous une forme classique, soit en résidences de tourisme.

Ce peut être un crédit hypothécaire, avec garantie déplacée pour achat à l'étranger. Ou bien une enveloppe de trésorerie avec garantie hypothécaire. ■

**Pour toute information complémentaire, pour la constitution de tout dossier,  
le Cabinet Ailleau-Bougardier vous recevra sur rendez-vous.**

**L'appeler au 01 42 60 84 63.**

**Vous pouvez aussi communiquer par mail à l'adresse du Cabinet :**

**[bougardier-finances@wanadoo.fr](mailto:bougardier-finances@wanadoo.fr)**

# ACHETEUR ITALIEN POUR VILLA À ANTIBES

**L**uigi Rossi est de ces italiens de Lombardie, durs à la tâche, rigoureux en production, sérieux sur les comptes.

Il a le sens du beau, de l'élégant. Il privilégie ce que l'on peut résumer par un mot : la « classe ». Et c'est préférable dans le métier qui est le sien : il dirige une entreprise qui conçoit des formes nouvelles pour toutes sortes de produits. La liste va des appareils ménagers aux scooters et motos, des flacons pour l'agroalimentaire aux revêtements de sol, des meubles à

la bijouterie. Il vend de l'esthétique. Et cela se vend bien, en Italie comme à l'étranger.

Luigi Rossi est actionnaire majoritaire de son entreprise. Il en assure la direction depuis sa création, dans les années 80. Le tout lui procure des revenus élevés, de l'ordre de 1,2 million d'euros par an.

Son patrimoine aussi est conséquent. Il dispose d'un portefeuille d'actions et obligations s'élevant à environ un million d'euros. Il possède sa résidence principale, près de Milan,

d'une valeur de 2,5 millions d'euros, avec un crédit restant dû de 600 000 euros. Il possède également une résidence



*Il est italien et il souhaite acheter une propriété de deux millions d'euros dans la région d'Antibes. Il va obtenir le crédit nécessaire pour cet achat grâce à de nouvelles facilités bancaires. Ici jolie villa de la Côte d'azur. Photo d'archives © /fotolia - Jonathan Stutz.*

locative estimée 300 000 euros, avec un crédit restant dû de 200 000 euros.

Luigi Rossi a la cinquantaine alerte. Il nourrit en permanence des projets pour lui-même ou pour sa famille (il est marié et a deux fils). Le dernier en date de ses projets est l'acquisition d'une résidence secondaire dans la région d'Antibes. Donc en France.

Problème : Luigi Rossi n'est pas résident fiscal en France ; peut-il tout de même obtenir le crédit d'importance nécessaire pour concrétiser l'achat de la villa de la Côte d'Azur ? Pas évident. Pourtant, grâce à la structure « Acheteurs internationaux » d'une grande banque française, le prêt va pouvoir lui être obtenu.

Le prix d'acquisition de la propriété d'Antibes est conséquent : deux millions d'euros. Il faut dire que le bien est de qualité : la maison comprend une douzaine de pièces, avec une annexe incluant un garage pour trois voitures, une piscine, un court de tennis, etc.

La banque en question a finalisé le dossier pour un montant de financement de 1,7 million d'euros. Le crédit aura une durée totale de 25 années, avec une solution amortissable sur dix ans, en taux révisable.

Ont été pris en compte les revenus de Luigi Rossi, avec une visibilité des comptes de résultat et des bilans de son entreprise, sur une période de trois années. ■

**Vous êtes résident fiscal à l'étranger, vous êtes à la recherche de crédits en France, adressez-vous au Cabinet Ailleau-Bougardier qui vous recevra sur rendez-vous. L'appeler au 01 42 60 84 63. Vous pouvez aussi communiquer par mail à l'adresse : bougardier-finances@wanadoo.fr**



*Vendre une maison en Normandie (ci-dessus) pour acheter une autre maison au Portugal (ci-contre), alors que l'on dépend du fisc britannique... et avec un crédit français. C'est désormais possible.*

*Photos d'archives © fotolia - Chris Lofly et Galyna Andrushko.*

## DU ROYAUME-UNI PRENDRE UNE HYPOTHÈQUE EN FRANCE POUR ACHETER UN BIEN AU PORTUGAL

**L**e cas est international à souhait : André Davoit est citoyen français mais il exerce son métier à Londres où il dirige la filiale d'un groupe industriel américain. Il y vit avec toute sa famille. De ce fait, il est rattaché fiscalement au Royaume-Uni.

Dans le même temps, il possède une propriété de famille en France. En Normandie, pour être plus précis. Il souhaite dégager des fonds en hypothéquant cette

propriété. Avec pour objectif, l'acquisition d'une autre propriété, située, elle, au Portugal, pays d'où sa femme est native.

André Davoit s'est lancé dans une recherche de crédit, sachant que le coté international de son affaire n'allait pas lui faciliter les choses. Et effectivement, dans un premier temps, il

s'est heurté à un mur d'incompréhension. Il a plaidé que l'objet du crédit n'avait aucun rapport avec un projet professionnel ou commercial, ce qui l'aurait rendu impossible. Peine perdue. Il a fait valoir que la propriété de Normandie était une garantie de qualité. Rien n'y a fait.

Un jour, il a connaissance de la structure

« Acheteurs étrangers » créée récemment par une grande banque française. A tout hasard, il y présente son dossier. Heureuse surprise : son dossier est étudié, soupesé, accepté.

La propriété de Normandie est estimée 600 000 euros par l'expert immobilier de la banque. Le crédit consenti sera de 70 % de la valeur de cette estimation. Soit 420 000 euros, qui vont servir à financer l'achat de la maison du Portugal.

### « interest only »

Pour le remboursement, il est prévu qu'il se fasse selon le principe « interest only ». Il s'agit d'une solution *in fine* à l'anglo-saxonne, sans adossement à un contrat d'assurance vie. Seuls les intérêts seront payés pendant une période de sept ans. Le capital sera remboursé en totalité à l'issue des sept ans.

Toutefois, André Davoit aura la possibilité de voir ce prêt reconduit pour une durée supplémentaire de sept années. Il disposera donc d'une durée totale de quatorze années avant de rembourser le capital de 420 000 euros.

Confortable délai ! ■

**Pour un résident fiscal à l'étranger à la recherche de crédits en France, s'adresser au Cabinet Ailleau-Bougardier. Tél. : 01 42 60 84 63. Ou par mail : bougardier-finances@wanadoo.fr**



**Cinq pièces, dans un immeuble haussmannien du XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris. L'idéal ! Avec un crédit obtenu... après la vente. C'est le post financement.**

Photo d'archives

© fotolia – Ignatius Wooster.

## CONNAISSEZ-VOUS LE POST FINANCEMENT ?

Il est des situations qui peuvent être fort embarrassantes, surtout si elles risquent de durer. Des situations qui peuvent être dénouées grâce au post financement. Connaissez-vous ? En voici un exemple. Jacques Bouvent, la cinquantaine, est salarié d'un groupe bancaire dans la City de Londres. Il est trader. Il gagne assez largement sa vie, mais ne relève pas de la catégorie des traders à gros bonus. Il est résident fiscal au Royaume-Uni.

Jacques Bouvent souhaitait depuis des années avoir un appartement à Paris, où séjourner à l'occasion de vacances, avec son épouse, sa fille

et ses deux fils. Une occasion s'est présentée dernièrement : un appartement dans le quartier de La Motte-Picquet Grenelle, dans le XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cinq pièces, au quatrième étage d'un immeuble haussmannien, dans une rue calme. L'idéal !

### Concrétiser très vite

L'ennui est qu'il a fallu concrétiser l'achat très vite, car il y avait d'autres candidats en lice. L'appartement était visité un matin ; Jacques Bouvent signait le compromis de vente à 15 heures. Une demi-heure plus tard, un

couple se présentait, décidé lui aussi à signer. Il s'en était fallu de peu !

Vous êtes installé à Londres. Vous y payez vos impôts. Il vous faut obtenir sans délai un crédit pour acheter un bien immobilier en France. Mission impossible.

Jacques Bouvent s'en aperçoit rapidement. Il prend les dispositions qui s'imposent. Il a un portefeuille mobilier : il le réalise. Il possède un studio où il habitait lors de ses débuts à Londres : il le vend. Il réunit ainsi le million d'euros dont il a besoin pour payer l'appartement de ses rêves.

Problème : sa trésorerie

est à sec. Complètement à sec. Jacques Bouvent se demande comment il va pouvoir faire face à diverses échéances à venir.

C'est alors qu'il apprend, par hasard, qu'un établissement parisien pratique le post financement. De quoi s'agit-il ? Lorsque l'achat d'un bien immobilier se situe dans les six mois qui suivent la signature chez le notaire, un crédit peut être accordé au nouveau propriétaire. C'est le post financement.

### 85 % du prix de l'achat

En la circonstance, Jacques Bouvent a bénéficié d'un prêt égal à 85% du montant de l'achat de son appartement. Soit 850 000 euros. Effectivement, de quoi se sentir moins gêné aux entourlures. !

Avec un remboursement en taux révisable sécurisé par un capé. ■

### CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

**Directrice**  
Véronique Bougardier

**Directeur adjoint**  
Eric Cazaux-Devry



22, avenue de l'Opéra  
75001 Paris  
Tél. : 01 42 60 84 63  
Fax : 01 42 60 84 50  
bougardier-finances@wanadoo.fr  
[www.bougardier.fr](http://www.bougardier.fr)

**Agence Côte d'Azur**  
35, rue Pastorelli  
06000 Nice  
Tél. : 04 93 71 83 65  
Fax : 04 93 72 58 96

### Lettre

**Rédaction**  
Jean-Louis Guillemard  
Tél : 01 46 41 00 78  
jguillemard@gmail.com

**Maquette**  
AgenceCréa  
Jean-Pierre Théreau  
Tél. : 01 47 82 60 80  
jeanpierre.thereau@sfr.fr

**Les témoignages publiés dans la Lettre sont inspirés de faits authentiques. Toutefois, pour des raisons de discrétion que chacun comprendra, les noms et prénoms de personnes sont changés ainsi que les localisations géographiques.**