

L'ACHAT IMMOBILIER À HONG KONG VIA UNE STRUCTURE SOCIÉTAIRE AVANTAGES ET CONTRAINTES



Si l'aventure de l'investissement sur le marché très dynamique de l'immobilier à Hong Kong est susceptible de vous intéresser, sachez que vous disposez de différentes possibilités quant aux modalités

de cette acquisition.

En effet, cette juridiction, contrairement à d'autres pays asiatiques, ne pose aucune restriction particulière quant aux achats immobiliers par des étrangers non-résidents, y compris via une structure sociétaire. De plus, même si les prix immobiliers à Hong Kong sont parmi les plus élevés au monde, et après une décennie de hausse quasi constante, le marché immobilier montre des signes de contraction depuis 2018, avec même quelques baisses du prix moyen dans certaines catégories d'actifs.



COMMENT ACQUÉRIR UN BIEN IMMOBILIER À HONG KONG VIA UNE SOCIÉTÉ ?

Tout d'abord, l'investisseur devra bien entendu constituer préalablement une société à Hong Kong.

La forme la plus courante est la *Private Company Limited by Shares* (que l'on peut assimiler à la SARL française). La constitution d'une société à Hong Kong est relativement simple, rapide et peu coûteuse. Elle peut être immatriculée en quatre à

cinq jours ouvrés à compter du dépôt du dossier au Registre des Sociétés.

Les caractéristiques d'une société à Hong Kong sont les suivantes :

- Capital social minimum de 1 HK Dollar
- De 1 à 50 associés, résidents ou non
- Au moins un dirigeant personne physique, résident ou non
- Un *Company secretary* (secrétaire juridique) doit être désigné pour s'assurer du respect par la société de ses obligations (juridiques, fiscales, comptables)
- Un auditeur (équivalent du commissaire aux comptes) doit aussi être désigné pour s'assurer de la conformité des comptes annuels à travers un rapport d'audit
- Le siège social doit être à Hong Kong
- Le compte bancaire peut être ouvert à Hong Kong ou à l'étranger
- L'exercice comptable et fiscal est de 12 mois (sauf la première année où il est de 18 mois).

Une fois la société dûment constituée et immatriculée, elle va pouvoir commencer à exercer son activité.

Là encore, un avantage que présente Hong Kong est que l'objet social de la société peut être très large et la société peut donc exercer des activités diverses et variées. Une société à Hong Kong peut donc parfaitement avoir une activité commerciale, tout en exerçant en parallèle des investissements immobiliers.



NICOLAS MICHAUX
MANAGING DIRECTOR
FIDINAM (HONG-KONG)
LIMITED



II

LA PROCÉDURE LIÉE À L'ACHAT IMMOBILIER À HONG KONG

Il est tout d'abord important de noter que quelle que soit la nationalité ou la résidence des parties, seule la loi de Hong Kong est applicable aux opérations d'acquisition immobilière sur ce territoire.

Les trois principaux textes applicables sont la *Conveyancing and property ordinance*, la *new territories ordinance* et la *land registration ordinance*.

Toute opération d'achat d'un bien immobilier doit également être signalée au *Land Registry* (service du cadastre).

Il convient avant tout pour l'acquéreur de mener quelques investigations, de s'assurer que le vendeur est bien le titulaire du droit de propriété, et également que le bien n'est grevé d'aucune restriction à la vente ou nécessite une autorisation préalable. Par exemple, si le bien est un logement social dépendant du *Home ownership scheme*, il y a des restrictions à la cession qui ne sont levées que moyennant paiement d'une indemnité au gouvernement.

Le candidat acquéreur s'assurera également de l'existence éventuelle de prêts grevant le bien, ou de l'existence d'un contrat de bail ou tout autre droit d'occupation ou de servitude. Enfin, l'acheteur pourra prendre contact auprès du syndic (*building management company*) pour vérifier qu'aucuns travaux lourds ne sont envisagés dans la copropriété, ou que le vendeur ne fait l'objet d'aucun litige avec celle-ci.

La plupart de ces informations peuvent être trouvées par un rapport délivré par le *Land registry*, en consultant notamment le *title of deed* (titre de propriété).

L'ensemble de ces investigations prélimi-

naires est en principe diligenté par un agent immobilier si vous décidez de recourir à ses services.

Il y a plus de 40 000 agents immobiliers enregistrés à Hong Kong. Aussi, nous vous recommandons de vérifier que l'agent retenu dispose bien d'une licence, et qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite en accédant au site de l'EAA (*Estate Agents Authority*).

La procédure peut ensuite se poursuivre par la signature d'un accord provisoire entre l'acheteur et le vendeur qui fixe les conditions générales de la transaction (on peut l'assimiler à un compromis de vente simplifié), et notamment l'échéancier de paiement du prix de vente. Ce contrat est en principe établi par une agence immobilière, un avocat, ou directement sous seing privé par les parties.

Il a une valeur contraignante pour les parties qui, dès ce stade, engagent leur responsabilité contractuelle.

Certains acquéreurs souscrivent parfois des assurances pour couvrir le risque de dégradation ou perte du bien (incendie, etc.) pendant cette phase préliminaire, car c'est l'acquéreur qui endosse ce risque.

Un premier dépôt est effectué par l'investisseur. Son montant est défini librement par les parties dans l'accord provisoire, mais en pratique il représente 3 à 5 % de la valeur totale du bien.

En cas de rupture de l'accord provisoire par le vendeur, ce dernier doit en principe dédommager l'acheteur d'un montant équivalent à deux fois le montant du dépôt initial. À l'inverse, si l'acheteur rompt l'accord provisoire, pour un motif non prévu par cet accord, il perd son dépôt initial au profit du vendeur, pour le dédommager de l'immobilisation et de l'indisponibilité du bien pendant cette phase préliminaire.

Bien entendu, pendant cette période, le vendeur s'interdit de contracter avec une autre partie.

Cette étape permet notamment au candidat acheteur de prendre attache auprès de sa banque pour financer partiellement l'opération.

À ce titre, chaque banque applique sa propre politique de financement, notamment à l'égard des prêts souscrits par une société détenue par un non-résident. De manière générale, les banques vont proposer des taux variables non capés, sur des durées assez longues (30 ans), en demandant une hypothèque, la caution personnelle des associés, souvent le nantissement des parts de la société acheteuse, et enfin un apport de 50%.

Une fois les conditions du financement éta-

blies, les parties peuvent procéder à la signature de l'acte formel, après qu'un second acompte aura été versé, représentant entre 5 et 7 % de la valeur du bien. Ce second acompte doit prendre la forme soit d'une traite bancaire, soit d'un chèque émis par le cabinet d'avocat de l'acheteur. Les deux acomptes doivent représenter 10 % de la valeur du bien.

S'agissant de l'accord formel, la pratique locale veut que chaque partie se fasse représenter par un avocat (*Solicitor*) ; plus rarement elles désigneront un seul avocat pour procéder à la rédaction de l'acte.

Ces avocats inscrits nécessairement au barreau de Hong Kong (*law society*) seront alors chargés de négocier les conditions de l'accord formel conformément à l'accord provisoire. Ils ont aussi pour mission de tenir compte des éventuelles circonstances particulières de la transaction immobilière, ou restrictions et autorisations éventuelles à lever.

La signature de l'accord formel se fait au cabinet de l'avocat de l'acheteur, pour permettre notamment de remplir d'autres formalités dans le cadre de l'achat d'une propriété résidentielle, notamment le paiement du timbre fiscal (*Stamp Duty*) (cf. infra), et l'inscription de l'accord au *Land Registry*.

Enfin, avant de finaliser la vente, l'acheteur effectue un état des lieux, après quoi l'avocat de l'acheteur va finaliser les formalités administratives (banque, transmission de documents à l'avocat du vendeur, etc.) avant la date limite indiquée dans l'accord formel. Une fois le paiement du prix de vente effectué, l'avocat du vendeur remet les clés du logement à l'avocat de l'acheteur.

Après une présentation de la procédure d'acquisition – qui est sensiblement la même que l'acquisition soit faite en direct ou via une société, nous allons voir les différentes taxes dont l'investisseur va devoir s'acquitter pour mener à terme son projet.



L'IMPOSITION APPLICABLE À LA SOCIÉTÉ EN CAS D'ACQUISITION IMMOBILIÈRE

Tout d'abord, il est important de noter que **tous les terrains présents à Hong Kong appartiennent au gouvernement**. De ce fait, l'in-

vestissement immobilier consiste à l'achat du bâtiment mais pas du terrain sur lequel il se trouve. Il s'agit en réalité d'un droit de location (*leasehold*). Le bail peut aller de 75 à 999 ans et, en fonction de sa durée, le prix du bien immobilier peut varier.

LES DROITS DE MUTATION

Comme évoqué précédemment, la première taxe dont l'acheteur devra s'acquitter est le droit de timbre (*Stamp Duty*).

On distingue trois types de *Stamp Duty*, qui sont cumulables. Selon la loi, les deux premières taxes sont dues solidairement par le vendeur et l'acheteur, mais les termes du contrat de vente vont souvent mettre ces droits de timbre à la charge de l'acheteur

- **Ad Valorem Stamp Duty** : ce droit d'enregistrement s'applique en cas de transfert de mutation immobilière et son taux varie selon qu'il s'agit d'un bien résidentiel ou non.
 - Pour les biens résidentiels, il s'agit d'un droit fixe de 15% applicable à la valeur la plus élevée entre le prix d'acquisition et le prix de marché.
 - Pour les biens non-résidentiels, le taux varie de 1,5% si le prix n'excède pas 2 millions de HKD à 8,5% si le prix excède 21 739 130 HKD.
 - A noter que cette taxe n'est pas due si l'acquisition est effectuée à titre personnel par une personne ayant sa résidence permanente à Hong Kong, et ne disposant pas au jour de l'acquisition d'un autre bien immobilier.
- **Special Stamp Duty** : ce droit d'enregistrement s'applique tant dans le cas de l'achat par un particulier ou une société, et dans l'hypothèse d'une revente d'un bien résidentiel dans un délai de 24 mois, si le bien a été acquis entre le 20 novembre 2010 et le 27 octobre 2012, ou dans un délai de 36 mois, si le bien a été acquis après le 27 octobre 2012.

En cas d'acquisition après le 27 octobre 2012, les taux applicables seront de :

- 20% si le bien a été détenu moins de 6 mois ;
- 15% si le bien a été détenu plus de 6 mois mais moins de 12 mois ;
- 10% si le bien a été détenu plus de 12 mois mais moins de 36 mois ;

- **Buyer's Stamp Duty** : ce droit s'applique lors de l'acquisition d'un bien immobilier à Hong Kong par un acquéreur qui n'est pas résident permanent. Ce droit est de 15% applicable sur la valeur la plus élevée entre le prix d'acquisition et le prix de marché. Seul l'acheteur est redevable de cet impôt. Il convient de noter qu'en cas d'acquisition par une société, dès lors que le bénéficiaire effectif de la structure n'est pas résident, il devra s'acquitter de cet impôt.

Ces taxes sont à payer dans un délai de 30 jours à compter de la signature de l'acte formel.

Même si ces droits d'enregistrement sont relativement élevés, il convient de souligner qu'**en achetant un bien via une société, il sera possible pour l'investisseur de revendre les titres de sa société et non le bien directement.**

De la même manière, un acquéreur pourra préférer acquérir les parts d'une société Hong Kongaise détenant un bien immobilier plutôt que le bien lui-même.

Dans ce cas, les droits ci-dessus ne sont plus applicables : le *Stamp Duty* grevant la cession des parts d'une société foncière est le droit de timbre applicable aux cessions de titres, à savoir 0,2% du montant le plus élevé entre le prix de vente et la valeur des titres, à acquitter à parité par le vendeur et l'acquéreur.

L'IMPÔT FONCIER

Par ailleurs, un impôt foncier doit être payé annuellement.

Cet impôt est calculé comme suit :

+ loyers annuels perçus
- intérêts du prêt
- charges locatives
- 20% de déduction forfaitaire
= assiette annuelle

Cette base imposable est soumise à un impôt foncier annuel de 15%.

IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

S'agissant d'une société établie à Hong Kong et disposant de revenus locatifs à Hong Kong, le bénéfice éventuel sera taxé à Hong Kong (article 6 de la convention fiscale signée le 21

octobre 2010 entre la France et Hong Kong). Comme en France, la société peut déduire ses charges, frais d'entretien, imposition, intérêts de crédit, etc. pour parvenir à un résultat fiscal.

En cas de bénéfice, les revenus seront taxables à l'impôt des sociétés au taux de 16,5% au-delà de 2 millions de HKD (ou 8,25% en dessous de ce seuil).

IMPÔT SUR LE REVENU

Une fois l'impôt sur les sociétés acquitté, les associés de la société peuvent décider de se distribuer un dividende prélevé en tout ou partie sur le bénéfice distribuable.

Il n'y a pas de retenue à la source prélevée à Hong Kong sur ces dividendes (ces revenus n'étant pas taxés par nature).

Ils sont en revanche imposés en France selon le régime fiscal français (30% au jour des présentes).

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Il n'y a pas de taxation de la plus-value immobilière réalisée par une société de Hong Kong sur un bien détenu sur ce territoire, sauf à prouver l'intention purement spéculative de la société.

Cette intention se détermine en fonction de différents critères, dont le délai de détention et la fréquence des opérations.

Si l'intention spéculative est rapportée par les services fiscaux (IRD), la plus-value sera taxable à l'impôt des sociétés au taux de 16,5% au-delà de 2 millions de HKD (ou 8,25% en dessous de ce seuil). ◀

En conclusion, comme nous avons pu l'exposer, l'acquisition d'un bien immobilier à Hong Kong, via une société, présente plusieurs avantages notables, notamment la réduction significative des droits de mutation et des plus-values. Encore les parties devront-elles se prémunir de quelques garanties de passifs éventuels, mais s'agissant d'un actif purement immobilier, le degré de protection des parties à cet égard est relativement élevé si toutes les procédures de vérifications préalables ont été correctement effectuées pour contrôler que la société foncière est à jour de l'ensemble de ses obligations fiscales et financières.