

Table des matières

| | |
|---|----|
| LIMINAIRE | 1 |
| PREMIERE PARTIE JURIDIQUE | 5 |
| Chapitre 1 : Modalités d'investissement | 5 |
| 1) L'achat d'un bien hypothéqué mis à la vente volontairement..... | 6 |
| 2) L'achat d'un bien mis en vente forcée..... | 7 |
| Chapitre 2 : De la négociation à l'acte d'achat du bien immobilier | 11 |
| 1) Les intervenants..... | 11 |
| 2) Les étapes..... | 13 |
| 3) Le contenu du contrat..... | 17 |
| 4) Le titre de propriété..... | 22 |
| Chapitre 3 : La gestion de l'immeuble | 23 |
| 1) Des diverses formes de copropriété..... | 23 |
| A) Les condominiums..... | 23 |
| B) Les lotissements..... | 25 |
| C) Les co-operatives..... | 25 |
| 2) La mise en location de votre immeuble..... | 27 |
| A) Les formes de baux..... | 27 |
| B) contenu d'un contrat de location..... | 28 |
| C) baux spéciaux à long terme..... | 32 |
| Chapitre 4 : la mutation du bien | 34 |
| 1) La mise en vente du bien par recours à un agent immobilier..... | 34 |
| 2) Maintien d'un lien et d'obligations contractuels « transatlantiques »..... | 36 |
| 3) Devenir du bien immobilier quant à l'hypothèse d'un décès brutal..... | 42 |
| A) ce que disent le Droit Français et le Droit international privé..... | 42 |
| B) ce que dit le Droit Américain en matière de droit des successions..... | 45 |

| | |
|--|------------|
| DEUXIEME PARTIE FISCALE..... | 48 |
| Chapitre 1 : La fiscalité Américaine..... | 49 |
| 1) L'Enregistrement..... | 49 |
| 2) Les impôts locaux..... | 52 |
| 3) L'imposition sur les revenus fonciers de l'Etat et du gouvernement fédéral..... | 55 |
| A) L'impôt d'Etat sur le revenu : « State income tax »..... | 55 |
| B) L'impôt sur le revenu fédéral..... | 57 |
| a) <i>Le régime « FiDAP »</i> | 58 |
| b) <i>Le régime « ECI »</i> | 58 |
| 4) L'imposition des plus-values..... | 62 |
| Chapitre 2 : Les impôts en France..... | 65 |
| 1) L'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux..... | 65 |
| 2) L'imposition des plus-values immobilières américaines..... | 69 |
| 3) L'imposition sur la fortune..... | 72 |
| A) Régime de droit commun..... | 72 |
| a) <i>Des biens non professionnels</i> | 72 |
| b) <i>Des biens professionnels</i> | 75 |
| B) Présentation d'une voie alternative : le trust américain..... | 78 |
| 4) Droits de mutations à titre gratuit..... | 83 |
| CONCLUSION..... | 85 |
| LEXIQUE..... | 88 |
| LIENS INTERNET..... | 101 |