



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

AGRÉMENT GÉNÉRAL DE REPRÉSENTATION FISCALE

NON - RÉSIDENTS

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ET DROITS SOCIAUX

41, AVENUE MONTAIGNE 75008 **PARIS** ■ TÉL. : 01 47 23 82 82 ■ FAX : 01 47 20 36 57

3, AVENUE BAQUIS 06000 **NICE** ■ TÉL. : 04 93 82 32 53 ■ FAX : 04 93 82 31 53

www.financiereaccreditee.com ■ contact@financiereaccreditee.com

Comment constituer votre dossier ?

► Il suffit de réunir les documents suivants :

Personnes physiques

- Titre de propriété du vendeur
- Promesse de vente ou projet d'acte de vente
- Justificatif des frais de cession, à la charge du vendeur
- Facture(s) de travaux et justificatif(s) de paiement
- Justificatif de résidence fiscale pour les résidents de l'Union Européenne, de Norvège, d'Islande

Pour les personnes morales (pièces supplémentaires)

- Justificatif des frais réels d'acquisition
- Statuts
- Déclaration de la taxe annuelle de 3% (art. 990 D du C.G.I.)

► Et nous les faire parvenir :

Par courrier :

PARIS : 41, avenue Montaigne 75008 Paris

NICE : 3, avenue Baquis 06000 Nice

Par télécopie :

01 47 20 36 57

04 93 82 31 53

► En retour, vous recevrez :

- **1 imprimé fiscal** complété, signé et tamponné par nos soins, précisant le montant de l'impôt à régler à l'ordre du Trésor Public
- **2 exemplaires du contrat de représentation fiscale** régissant les droits et obligations de notre société envers votre Client
- **1 note d'honoraires** à régler par prélèvement sur le produit de la vente



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

41, AVENUE MONTAIGNE 75008 PARIS ■ TÉL. : 01 47 23 82 82 ■ FAX : 01 47 20 36 57

3, AVENUE BAQUIS 06000 NICE ■ TÉL. : 04 93 82 32 53 ■ FAX : 04 93 82 31 53

www.financiereaccreditee.com ■ contact@financiereaccreditee.com

Société anonyme au capital de 2 500 000 € ■ RCS Paris B 394 084 107



L'obligation de désigner un représentant accrédité

- *Votre Client s'apprête à céder un bien immobilier, un droit immobilier ou des droits sociaux. Fiscalement domicilié hors de France, il est tenu de nommer un représentant accrédité :*

S'il s'agit d'un particulier (personne physique ou associé personne physique d'une société de personnes dont le siège est situé hors de France) lorsque :

- le prix de cession est supérieur à 150.000 euros et,
- le bien est détenu depuis moins de 15 ans.

S'il s'agit d'une personne morale : dans tous les cas.

- *Le représentant accrédité garantit le Trésor du recouvrement du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du C.G.I. et répond des conséquences du contrôle que l'Administration se réserve le droit d'exercer. Cette garantie est maintenue pendant toute la durée de la prescription fiscale.*
- *La FINANCIERE ACCREDITEE est titulaire, depuis le 18 février 1994, de l'agrément permanent de représentation fiscale des non-résidents.*

La FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE, une solution rapide et sûre pour toutes vos plus-values « non-résidents »

- *A réception des éléments nous permettant d'établir le dossier de représentation fiscale, vous recevez notre proposition d'honoraires accompagnée d'un projet de calcul de plus-value immobilière.*
- *Nos honoraires sont déductibles du prix de cession et sont assujettis à la T.V.A. (19,60%) uniquement si votre client réside dans un état membre de l'Union Européenne et à Monaco.*
- *Notre équipe de juristes vous apporte son savoir-faire et s'adapte à vos urgences.*

N'hésitez pas à nous contacter au :

PARIS : 01 47 23 82 82

NICE : 04 93 82 32 53

contact@financiereaccreditee.com



Représentation fiscale des non-résidents (extraits du Code Général des Impôts)

Art. 244 bis A

I. (...) les **personnes physiques** qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B, et les **personnes morales** ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le **siège est situé hors de France** et les **sociétés** ou groupements dont le **siège social est situé en France** et qui relèvent des **articles 8 à 8 ter au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France**, sont soumis à un **prélèvement d'un tiers** sur les plus-values résultant de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions et parts de sociétés non cotées en bourse dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué principalement par de tels biens et droits. (...)

Par dérogation au premier alinéa, les **personnes physiques** et associés personnes physiques de sociétés (...) dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés, **résidents d'un Etat membre de la Communauté européenne, ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale**, sont soumis à un **prélèvement de 16%**.

Les plus-values soumises au prélèvement sont déterminées selon les modalités définies au I et aux 2° à 6° du II de l'article 150 U, au III du même article lorsqu'elles s'appliquent à des ressortissants d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, aux II et III de l'article 150 UB et aux articles 150 V à 150 VE lorsqu'il est **dû par des contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu**. **Dans les autres cas**, ces plus-values sont déterminées par **différence entre**, d'une part, le **prix de cession du bien** et, d'autre part, son **prix d'acquisition diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2% de son montant par année entière de détention**.

L'impôt dû en application du présent article est acquitté (...) **sous la responsabilité d'un représentant** (...).

Art. 244 bis B al 2 L'impôt (sur les plus-values de cession de droits sociaux réalisés par des non-résidents) est acquitté dans les conditions fixées au 4^{ème} alinéa du I de l'article 244 bis A. (...)

Art. 171 quater Annexe II : Les **personnes passibles du prélèvement** institué par l'article 244 bis A du Code Général des Impôts **doivent accréditer, auprès de l'administration** chargée du recouvrement, un **représentant domicilié en France** qui s'engage à remplir les formalités auxquelles elles sont soumises et à acquitter ce prélèvement en leur lieu et place, y compris, le cas échéant l'amende prévue à l'article 1770 quinquies du code précité.

Art. 990 F al 5 En cas de cession de l'immeuble [par une personne morale dont le siège est situé hors de France], le **représentant** visé au I de l'article 244 bis A **est responsable du paiement de la taxe annuelle de 3%** prévue aux articles 990 D et suivants.