

VERSIÓN ESPAÑOLA



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

SOCIEDAD NOMBRADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE
IMPUESTOS PARA ACTUAR EN CALIDAD DE REPRESENTANTE
FISCAL EN MATERIA DE PLUSVALÍA REALIZADA POR
N O R E S I D E N T E S

41, AVENUE MONTAIGNE 75008 **PARÍS** ■ TEL.: +33 (0)1 47 23 82 82 ■ FAX: +33 (0)1 47 20 36 57

3, AVENUE BAQUIS 06000 **NIZA** ■ TEL.: +33 (0)4 93 82 32 53 ■ FAX: +33 (0)4 93 82 31 53

www.financiereaccreditee.com ■ contact@financiereaccreditee.com



Estimada Señora, Estimado Señor,

- *Usted está fiscalmente domiciliado fuera de Francia y está por ceder su bien inmobiliario en Francia.*
- *El Estado francés le exige designar un representante fiscal encargado de calcular el impuesto sobre la plusvalía inmobiliaria y garantizar su pago.*
- *Nuestra sociedad ha sido especialmente nombrada el 14 de febrero de 1994 por el Ministerio de Finanzas francés para garantizar las ventas de bienes inmobiliarios realizadas en Francia por no residentes.*
- *La garantía que le brindamos dura cuatro años. Finalizado ese plazo, su expediente se cierra.*

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE le brinda:

- **Seguridad:** podemos ofrecerle una garantía inmediata de 50.000.000 euros.
- **Tranquilidad:** nuestro equipo de juristas elabora su expediente en colaboración con nuestro notario, con su asesor o con su agente inmobiliario.
- **Rapidez:** su expediente puede ser tratado y garantizado dentro de las 48 horas. En ciertos casos, y si usted lo desea, podemos trasladarnos para estudiar el expediente con usted.
- **Coste:** nuestros honorarios son deducibles del precio de cesión y están sujetos al I.V.A. francés (19,60%) únicamente si usted reside en un Estado de la Unión Europea o en Mónaco.
- **Disponibilidad de fondos:** no bien se firma el acta de venta, usted recibe el producto de la venta, deducidos nuestros honorarios y los eventuales impuestos, generalmente sin que sea necesario bloquear los fondos.

No dude en contactar con nosotros:

PARÍS: +33 (0)1 47 23 82 82

NIZA: + 33 (0)4 93 82 32 53

contact@financiereaccreditee.com



Representación fiscal de no residentes (extractos del Código General de Impuestos)

Art. 244 bis A

I. (...) las **personas físicas no fiscalmente domiciliadas en Francia** con arreglo al artículo 4 B, las **personas jurídicas** u organismos, cualquiera sea su forma, cuya **sede esté situada fuera de Francia**, y las **sociedades o agrupaciones cuya sede social esté situada en Francia pero cuyos socios no estén domiciliados en Francia y gocen de derechos sociales conforme a los artículos 8 a 8 ter au prorata, o cuya sede social esté situada fuera de Francia**, están sujetos a la **retención de un tercio** sobre las plusvalías resultantes de la cesión de inmuebles, de derechos inmobiliarios o de acciones y partes de sociedades no cotizadas en bolsa cuyo activo esté constituido principalmente por tales bienes y derechos al cierre de los tres ejercicios anteriores a la cesión. (...)

Por derogación al primer apartado, las **personas físicas** y los socios **personas físicas de sociedades (...)** cuyos beneficios sean gravados en nombre de los socios, **residentes de un Estado miembro de la Comunidad Europea, o de otro Estado parte del acuerdo sobre el Espacio económico europeo que haya estipulado con Francia un convenio fiscal que contenga una cláusula de asistencia administrativa en vista de luchar contra el fraude o la evasión fiscal**, están sujetos a una **retención del 16%**.

Las plusvalías sujetas a la retención son determinadas según las modalidades definidas en I y en 2° a 6° de II del artículo 150 U, en III del mismo artículo cuando se aplican a residentes de un Estado miembro de la Comunidad Europea o de otro Estado parte del acuerdo sobre el Espacio económico europeo que haya estipulado con Francia un convenio fiscal que contenga una cláusula de asistencia administrativa en vista de luchar contra el fraude o la evasión fiscal, en II y III del artículo 150 UB y en los artículos 150 V a 150 VE cuando sea **debida por contribuyentes sujetos al impuesto a las ganancias**. En los otros casos, estas plusvalías son determinadas por la **diferencia entre el precio de cesión del bien y el precio de adquisición menos, para los inmuebles edificados, el 2% del monto por año entero de posesión**.

El impuesto debido según el presente artículo es pagado (...) **bajo la responsabilidad de un representante (...)**.

Art. 244 bis B ap 2 (...) el impuesto (sobre las plusvalías de cesión de derechos sociales realizadas por no residentes) es pagado según las condiciones establecidas en el 4° apartado de I del artículo 244 bis A. (...)

Art. 171 quater Anexo II: Las **personas sujetas a la retención** instituida por el artículo 244 bis A del Código General de Impuestos **deben acreditar, ante la administración** encargada de la recaudación, a un **representante domiciliado en Francia** que se comprometa a cumplir con las formalidades a las que tales personas están sujetas y a pagar por ellas dicha retención, así como, si es el caso, la multa prevista por el artículo 1770 quinquies del código antedicho.

Art. 990 F (...) En caso de cesión del inmueble por una persona jurídica cuya sede esté situada fuera de Francia, el **representante** previsto en I del artículo 244 bis A **es responsable del pago del impuesto anual del 3%** previsto en los artículos 990 D y siguientes.

¿Cómo constituir su expediente?

► *Es suficiente reunir los documentos siguientes:*

Personas físicas

- Título de propiedad del vendedor
- Promesa de venta o proyecto de acta de venta
- Constancia de los gastos de cesión, a cargo del vendedor
- Factura(s) de obras y constancia(s) de pago
- Constancia de residencia fiscal para los residentes de la Unión Europea, de Noruega y de Islandia.

Personas jurídicas (documentos adicionales)

- Constancia de los gastos reales de adquisición
- Estatutos
- Declaración del impuesto anual del 3% (art. 990 D del C.G.I.)

► *Y enviarlos:*

Por correo:

PARÍS: 41, avenue Montaigne 75008 Paris

NIZA: 3, avenue Baquis 06000 Nice

Por fax:

+33 (0)1 47 20 36 57

+33 (0)4 93 82 31 53

► *Por su parte recibirá:*

- **1 impreso fiscal** completado, firmado y sellado por nosotros que indica el monto del impuesto a pagar a la orden del Tesoro Público
- **2 ejemplares del contrato de representación fiscal** que establece los derechos y las obligaciones de nuestra sociedad para con su Cliente
- **1 factura de honorarios**, a pagar por retención sobre el producto de la venta



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

41, AVENUE MONTAIGNE 75008 **PARÍS** ■ TEL.: +33 (0)1 47 23 82 82 ■ FAX: +33 (0)1 47 20 36 57

3, AVENUE BAQUIS 06000 **NIZA** ■ TEL.: +33 (0)4 93 82 32 53 ■ FAX: +33 (0)4 93 82 31 53

www.financiereaccréditee.com ■ contact@financiereaccréditee.com
Sociedad anónima con capital de 2.500.000 € ■ RCS Paris B 394 084 107