FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

AGRÉMENT GÉNÉRAL DE REPRÉSENTATION FISCALE

NON-RÉSIDENTS

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ET DROITS SOCIAUX

4, AVENUE BERTIE ALBRECHT 75008 PARIS ■ TÉL. : 01 47 23 82 82 ■ FAX : 01 47 20 36 57

www.financiereaccreditee.com ■ contact@financiereaccreditee.com

Société anonyme au capital de 4 000 000 € ■ RCS Paris B 394 084 107

L'obligation de désigner un représentant accrédité

➤ *Vous êtes fiscalement domicilié* ***hors de l'Union Européenne, l'Islande ou la Norvège****, et vous vous apprêtez à céder un bien immobilier, un droit immobilier ou des droits sociaux. Vous avez l'****obligation légale de désigner un représentant accrédité dans tous les cas****, même si le calcul ne dégage aucune plus-value taxable,* ***SAUF SI*** *vous êtes un particulier (propriétaire en direct ou par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est situé dans l'Union Européenne, l'Islande ou la Norvège)* ***et que*** *:*

- *votre prix de cession est inférieur ou égal à 150.000 € (en cas de détention par le biais d'une société de personnes, ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix revenant à l'ensemble des associés résidant hors de l'Union Européenne, l'Islande et la Norvège),*
- *OU vous détenez votre bien depuis plus de 30 ans.*

Les personnes morales dont le siège est situé hors de l'Union Européenne, l'Islande ou la Norvège, sont tenues de désigner un représentant accrédité dans tous les cas.

➤ ***A quoi sert le représentant accrédité ?***

L'impôt sur la plus-value est déclaratif, c'est-à-dire que les éléments servant de base à son calcul ne sont pas contrôlés lors du dépôt de l'imprimé fiscal.
En contrepartie, l'administration fiscale se réserve le droit de contrôler et de remettre en cause les éléments déclarés pendant les trois années suivant celle de la vente.
C'est pourquoi, elle exige la désignation d'une personne qu'elle aura accréditée à cet effet et qui pourra répondre à ses demandes et, le cas échéant, régler un complément d'impôt.

➤ *La FINANCIERE ACCREDITEE est titulaire, depuis le 18 février 1994, de l'****agrément permanent*** *de représentation fiscale des non-résidents. Ceci lui permet d'intervenir sans délai sur votre dossier.*

La FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE, une solution rapide et sûre.

➤ *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 déduits dans le calcul de plus-value et payables par prélèvement sur le produit de la vente (pas d'avance à effectuer sauf cas spécifiques)*

➤ *Notre équipe de juristes parlant anglais vous apporte son savoir-faire et s'adapte à vos urgences.*

	Désignation d'un représentant fiscal	Dépôt d'une déclaration
Personnes physiques domiciliées hors de l'UE, hors Islande, hors Norvège détenant le bien :* • *directement* • *par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est dans l'UE, en Islande ou en Norvège.*		
Prix ≤ 15.000 €	non	non
Prix (1) (2) > 15.000 € et ≤ 150.000 €	non	oui
Prix (1) (2) > 150.000 €	oui (3)	oui
Bien détenu depuis plus de 30 ans quel que soit le prix de cession	non	non
Personnes morales dont le siège est hors de l'UE, hors Islande, hors Norvège détenant le bien :* • *directement* • *par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France ou hors de France*		
Toutes cessions	oui	oui

(1) ou fraction du prix correspondant au total des parts des associés (personnes physiques et morales) non-résidents.
(2) en cas d'indivision (sauf pour un couple marié ou pacsé) ce montant s'apprécie par cédant.
(3) même en cas d'exonération ou en l'absence d'imposition

* Etats membres de l'UE : Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède.

Plus-values immobilières des non-résidents

Règles en vigueur au 1er janvier 2016

Frais d'acquisition

⇨ *à titre onéreux retenus :*

- *soit forfaitairement pour **7,5%** du prix d'achat hors meubles (le forfait couvre tous les frais y compris les commissions aux intermédiaires)*
- *soit pour leur montant réel sur justificatif.*

⇨ *à titre gratuit retenus :*

- *uniquement pour leur montant réel sur justificatif (y compris droits de mutation).*

Travaux

⇨ *soit pour leur montant réel sur production des factures d'entreprise et des preuves de paiement (à l'exclusion des factures d'achat de matériaux et de la main-d'œuvre salariée)*

⇨ *soit forfaitairement à **15%** du prix d'achat de l'immeuble bâti si le bien est détenu depuis + de 5 ans.*

abattement pour durée de détention au-delà de 5 ans

Nbre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de la réduction impôt sur la plus-value	Taux de la réduction prélèvements sociaux
0 à 5	0%	0%
6	6%	1,65%
7	12%	3,30%
8	18%	4,95%
9	24%	6,60%
10	30%	8,25%
11	36%	9,90%
12	42%	11,55%
13	48%	13,20%
14	54%	14,85%
15	60%	16,50%
16	66%	18,15%
17	72%	19,80%
18	78%	21,45%
19	84%	23,10%
20	90%	24,75%
21	96%	26,40%
22	100%	28%
23	Exonération	37%
24		46%
25		55%
26		64%
27		73%
28		82%
29		91%
30		100%

Abattement exceptionnel de 30% :

sous réserve de ne pas avoir certains liens avec le cessionnaire

- *Cession à titre onéreux de terrain à bâtir :*
  - *précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015*
  - *réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.*
- *Cession de biens immobiliers pour des opérations de démolition/reconstruction de logements en zones tendues :*
  - *si la cession est précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01/01/2015 et le 31/12/2015*
  - *le cessionnaire s'engage à démolir les constructions en vue de réaliser des locaux d'habitation.*

***Exonération pour 1ère cession de résidence habituelle** en France d'un particulier, ressortissant de l'U.E. ou d'un état tiers si existence d'une clause de non-discrimination, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, à condition :*

- *d'avoir été fiscalement domicilié en France pendant au moins deux années continues*
- *de céder le bien :*
  - *au plus tard le 31 décembre de la 5ème année suivant celle du transfert hors de France du domicile du cédant*
  - *ou sans condition de délai si le cédant a la libre disposition du bien depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.*

Prélèvement** (hors taxe prévue à l'art. 1609 nonies G du CGI) **= 19% + 15,5%

Spécificités pour les personnes morales étrangères

⇨ *frais d'achat et travaux retenus au réel sur justificatif (pas de forfait)*

⇨ *pour les sociétés dont le siège est dans l'EEE (y compris Liechtenstein) : détermination de la plus-value selon les règles d'assiette et de taux applicables aux personnes morales résidentes de France soumises à l'impôt sur les sociétés*

⇨ *pour les sociétés dont le siège est en dehors de l'E.E.E. : amortissement forfaitaire de 2% par an sur le prix d'achat (pas d'exonération pour durée de détention) et taxation au taux de 33,1/3%*

Taxe sur les plus-values de cession d'immeubles autres que des terrains à bâtir

art. 1609 nonies G du CGI

Montant de la plus-value imposable (PV)	*Montant de la taxe*	*Calcul rapide*
De 50.001 € à 60.000 €	2% PV - [(60.000 - PV) x 1/20]	7% PV - 3.000
De 60.001 € à 100.000 €	2% PV	2% PV
De 100.001 € à 110.000 €	3% PV - [(110.000 - PV) x 1/10]	13% PV - 11.000
De 110.001 € à 150.000 €	3% PV	3% PV
De 150.001 € à 160.000 €	4% PV - [(160.000 - PV) x 15/100]	19% PV - 24.000
De 160.001 € à 200.000 €	4% PV	4% PV
De 200.001 € à 210.000 €	5% PV - [(210.000 - PV) x 20/100]	25% PV - 42.000
De 210.001 € à 250.000 €	5% PV	5% PV
De 250.001 € à 260.000 €	6% PV - [(260.000 - PV) x 25/100]	31% PV - 65.000
Supérieur à 260.000 €	6% PV	6% PV

Documents à réunir pour constituer votre dossier

- Projet d'acte de vente ou, dans un premier temps, promesse ou compromis
- Titre(s) de propriété

➤ *Pièces complémentaires obligatoires selon votre situation :*

- **Pour les personnes morales** : statuts à jour
  - ➤ Dont le siège est hors de l'UE, Islande, Norvège :
    justificatif des formalités de taxe 3% relative à l'année de cession
  - ➤ Dont le siège est au Liechtenstein :
    - Équivalent extrait Kbis de moins de 3 mois
    - Documents comptables et fiscaux (derniers bilans, déclarations IS...)

➤ *Pièces supplémentaires pour optimiser votre calcul de plus-value :*

- Justificatif des frais de cession (diagnostics, agence, mainlevée)
- Justificatif du mobilier cédé
- Justificatif des frais d'acquisition
- Facture(s) de travaux et justificatif(s) de paiement

➤ *Et nous les faire parvenir :*

Par courrier

PARIS : 4, avenue Bertie Albrecht
75008 Paris

Par télécopie

01 47 20 36 57

Par mail

contact@financiereaccreditee.com

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE