

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Groupe Financière Centuria



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 3

MAI 2009

10, avenue de Friedland  
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

lettre@financiereaccreedee.com  
www.financiereaccreedee.com

### ACTUALITE :

Taxe de 3%  
Calendrier  
BOI 7 Q-1-08

- Avant le 15/05/2009 :  
paiement ou demande  
d'exonération pour 2009  
(imprimé n° 2746-SP),

- Avant le 31/12/2009 :  
renouvellement des  
engagements de  
communiquer souscrits  
avant le 01/01/2008.

*Pour obtenir un modèle  
d'engagement  
de communiquer  
adresser votre demande  
par courriel auprès de  
Céline POUZET*

### EN BREF :

Les **travaux de désamiantage** font partie des **dépenses d'amélioration** venant en majoration du prix d'acquisition.

*Information communiquée par la  
Direction des Résidents à  
l'Étranger et des Services  
Généraux -  
Inspection de Fiscalité  
Immobilière*

## Vente « contrat en mains » et Plus-value

Rép. SOISSON : AN 25 octobre 2005 p.9981 n°62553

Les frais de vente d'un immeuble (émoluments du notaire, débours, droits d'enregistrement ou TVA, salaire du conservateur des hypothèques...) sont en principe à la charge de l'acquéreur (C. civ. art. 1593). Néanmoins, vendeur et acquéreur peuvent convenir de faire peser la charge des frais sur le vendeur, le prix est alors stipulé « contrat en mains ».

### Cession « contrat en mains »

Le prix de cession à retenir est le prix réel, c'est à dire le montant « contrat en mains » sous déduction des frais mis à la charge du vendeur.

### Revente d'un bien acquis « contrat en mains »

Le vendeur ne peut pas retenir, en majoration du prix d'achat, les droits et honoraires qu'il n'a pas effectivement supportés lors de l'acquisition.

Le prix d'achat à retenir est le prix stipulé « contrat en mains », sans prise en compte de frais d'achat. A ce titre, le **forfait de 7,50% n'est pas applicable**.

## La qualité de non-résident

BOI 8-M-1-05  
Réponse ministérielle Zimmermann n°41772 – JO AN du 14/12/2004 – page 9972

### Résidence fiscale

Est résident fiscal d'un Etat, la personne qui, dans cet Etat, est imposable sur la totalité de ses revenus et non uniquement sur les revenus ayant leur source dans cet Etat.

### A quelle date apprécier la qualité de non-résident ?

La qualité de non-résident s'apprécie à la **date de cession du bien** (à la signature de l'acte authentique), peu importe qu'à la signature de l'avant-contrat le vendeur fût résident français.

Ainsi, le vendeur qui **transporte sa résidence fiscale hors de France**, entre la signature de l'avant-contrat et la signature de l'acte authentique, est **non-résident**.

Il ne pourra pas bénéficier de l'exonération pour cession de résidence principale applicable uniquement aux contribuables résidents, même si le bien a été occupé à titre de résidence principale jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente.

Néanmoins, l'exonération particulière en faveur de l'habitation en France des non-résidents (Art. 150-U-II-2° CGI) pourra s'appliquer si toutes les conditions sont remplies.

*N'hésitez pas à nous consulter à ce sujet.*

### Taux d'imposition des plus-values immobilières non-résidents (imprimé 2048-IMM)

- **16%** pour les **personnes physiques** résidentes d'un Etat membre de l'**Union Européenne**, de l'**Islande** ou de la **Norvège**, *détenant le bien directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes ayant son siège en France ou hors de France.*
- **33,1/3%** pour les **personnes physiques d'un autre Etat**, *détenant le bien directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes ayant son siège en France ou hors de France*, et pour les **personnes morales** dont le siège est hors de France.

**FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE**  
sera présente au Congrès de Lille  
du 17 au 20 mai 2009  
**Venez nous rendre visite**  
(Stand P30/P31 Hall Paris)

**Un cadeau high-tech vous sera offert**