

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 36

AVRIL 2013

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

Retrouvez-nous

Au congrès des
Notaires
à Lyon
du 16 au 19 juin 2013

(*)Exemple chiffré

Un non-résident détient 20% des titres d'une société à prépondérance immobilière française détenant des immeubles d'une valeur de 1 million d'euros. Il cède la moitié de ses titres pour 100.000 euros. Il doit désigner un représentant car sa quote-part sur la valeur vénale totale des actifs immobiliers de la société est de 200.000 euros (20% X 1.000.000), donc supérieure au seuil de 150.000 euros.

Plus-values immobilières des non-résidents : désignation d'un représentant accrédité

Article 244 bis A du CGI

Personnes physiques

Principe

Les personnes physiques non-résidentes qui cèdent, directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes ayant son siège social en France, un bien immobilier en France ou des parts de sociétés à prépondérance immobilière sont tenues de désigner un représentant accrédité.

Exception

Elles sont toutefois automatiquement dispensées de cette formalité si le prix de cession est inférieur ou égal à 150.000 euros ou si le bien est détenu depuis plus de 30 ans. *Le fait que le calcul laisse apparaître une absence de plus-value taxable ou que le cédant bénéficie d'une exonération ne le dispense pas de nommer un représentant accrédité.*

Modalités d'appréciation du seuil de 150.000 euros

Indivision	Quote-part totale de l'indivisaire
Couple marié (quel que soit le régime matrimonial) ou pacsé soumis à une imposition commune	Totalité du prix de cession
Démembrement de propriété	Quote-part du titulaire du droit réel (usufruit ou nue-propriété)
Prix comprenant une commission d'intermédiaire à la charge du vendeur	Prix total commission incluse
Acte mixte : vente simultanée de biens meubles et immeubles	Partie relative aux meubles pas prise en compte si l'existence et la valeur vénale du mobilier au jour de la cession sont justifiées (production de facture ou inventaire de commissaire-priseur). A défaut de justificatif, prix total meubles inclus
Associés personnes physiques d'une société de personnes ayant son siège social en France ou cession par un fonds de placement immobilier français (FPI)	Somme des quotes-parts du prix de cession revenant aux associés non-résidents personnes physiques et personnes morales, quel que soit le régime d'imposition ou d'exonération applicable
Cessions de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière hors FPI	Quote-part de la valeur vénale totale des actifs immobiliers détenus par la société, correspondant aux droits détenus par le cédant <i>voir exemple chiffré (*) ci-contre</i>

Personnes morales ou organismes

Les personnes morales ou organismes dont le siège est hors de France qui cèdent, directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes ayant son siège social en France, un bien immobilier en France ou des parts de sociétés à prépondérance immobilière **sont tenues de désigner un représentant accrédité quel que soit le prix, l'origine de propriété du bien ou la qualité du cédant.**