



# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

**AGRÉMENT GÉNÉRAL DE REPRÉSENTATION FISCALE  
NON - RÉSIDENTS  
PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ET DROITS SOCIAUX**

91, AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES 75008 **PARIS** ■ TÉL. : 01 47 23 82 82 ■ FAX : 01 47 20 36 57

[www.financiereaccreditee.com](http://www.financiereaccreditee.com) ■ [contact@financiereaccreditee.com](mailto:contact@financiereaccreditee.com)

Société anonyme au capital de 1.350.000 € ■ RCS Paris 504 937 053

## L'obligation de désigner un représentant accrédité

- Vous êtes fiscalement domicilié hors de France et vous cédez un bien immobilier situé en France.
- Vous avez l'obligation légale de désigner un représentant fiscal accrédité si vous résidez hors de l'Espace Economique Européen :
  - Vous êtes un **particulier** :
    - Le prix de vente est supérieur à 150.000 euros
    - Et le bien est détenu depuis moins de 30 ans
    - Et cela même en l'absence de plus-value taxable
  - Vous êtes une **personne morale** :
    - Dans tous les cas (quel que soit le prix de vente ou la durée de détention du bien)
- **États dispensés de désigner un représentant fiscal** : Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Islande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Rép. Tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Suède
- **Attention** : obligation maintenue notamment pour la Suisse, Monaco, Liechtenstein, Jersey, Guernesey, Ile de Man

## A quoi sert le représentant fiscal accrédité ?

L'impôt sur la plus-value est déclaratif. L'administration fiscale peut contrôler et remettre en cause les éléments déclarés pendant les trois années qui suivent l'année de vente.

Le représentant fiscal accrédité garantit l'exactitude du calcul de plus-value et s'engage à payer le complément d'impôt et les pénalités en cas de redressement.

## La FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE, une solution rapide et sûre.

- FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE est titulaire de l'**agrément permanent** de représentation fiscale des non-résidents. Nous intervenons sans délai.
- A réception des pièces, nous vous communiquons le prévisionnel de plus-value et notre proposition d'honoraires.
- Nos honoraires constituent des frais de cession déductibles du calcul de plus-value. Ils sont 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
<b>Personnes physiques domiciliées hors de l'EEE, détenant le bien :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• directement</li><li>• par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IR dont le siège est en France ou dans l'EEE.</li></ul>		
Prix ≤ 15.000 €	non	non
Prix <sup>(1)</sup> (2) > 15.000 € et ≤ 150.000 €	non	oui
Prix <sup>(1)</sup> (2) > 150.000 €	oui <sup>(3)</sup>	oui
Bien détenu depuis plus de 30 ans quel que soit le prix de cession	non	non
<b>Personnes morales dont le siège est hors de l'EEE, détenant le bien :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• directement</li><li>• par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France ou hors de France</li></ul>		
Toutes cessions	oui	oui

(1) ou fraction du prix correspondant au total des parts des associés (personnes physiques et morales) hors EEE.

(2) en cas d'indivision, ce montant s'apprécie par cédant (sauf pour un couple marié ou pacsé).

(3) même en cas d'exonération ou en l'absence d'imposition.

# Plus-values immobilières des non-résidents

Règles en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018

## Frais d'acquisition

⇒ à titre onéreux :

- soit, forfait de 7,5% du prix d'achat hors meubles (le forfait couvre tous les frais d'achat y compris le commission d'agence)
- soit, au réel sur justificatif (émoluments du Notaire, droits d'enregistrement, commission d'agence)

⇒ à titre gratuit :

- uniquement au réel sur justificatif (pas de forfait).

## Travaux

⇒ soit, au réel sur production des factures d'entrepreneur et des preuves de paiement (exclusion des factures d'achat de matériaux et de la main d'œuvre salariée)

⇒ soit, forfait de 15% du prix d'achat de l'immeuble bâti si le bien est détenu depuis plus 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		37 %
24		46 %
25		55 %
26		64 %
27		73 %
28		82 %
29		91 %
30		100 %

Exonération

## Abattement exceptionnel en cas de cession de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis situés en zones tendues (A et Abis)

### • Conditions cumulatives :

- Promesse de vente signée et ayant acquis date certaine entre le 01/01/2018 et le 31/12/2020
- Cession réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine
- Cession, directe ou indirecte, entre personnes non liées
- Engagement de l'acquéreur dans l'acte authentique de réaliser et achever dans un délai de 4 ans à compter de l'achat, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs d'une surface de plancher d'au moins 75% de la surface maximale autorisée. Si l'achat porte sur des biens immobiliers bâtis : engagement de démolir les constructions existantes

• Taux : 70%, majoré à 85% si l'acquéreur s'engage à réaliser et à achever de logements sociaux ou intermédiaires (art. L. 351-2, 3° et 5° et L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation) d'une surface habitable d'au moins 50% de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire

**Exonération pour 1<sup>re</sup> cession de logement** 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 5<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.

**Prélèvement (hors taxe prévue à l'art. 1609 nonies G du CGI) = 19% + 17,2%**

## Spécificités pour les personnes morales étrangères

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

⇒ pour les sociétés de l'EEE (y compris Liechtenstein) : détermination de la plus-value selon les règles d'assiette et de taux d'impôt sur les sociétés applicables aux personnes morales résidentes de France

⇒ pour les sociétés en dehors de l'EEE : 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 additionnelle 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	Montant de la taxe	Calcul rapide
De 50.001 € à 60.000 €	2% PV - $[(60.000 - PV) \times 1/20]$	7% PV - 3.000
De 60.001 € à 100.000 €	2% PV	2% PV
De 100.001 € à 110.000 €	3% PV - $[(110.000 - PV) \times 1/10]$	13% PV - 11.000
De 110.001 € à 150.000 €	3% PV	3% PV
De 150.001 € à 160.000 €	4% PV - $[(160.000 - PV) \times 15/100]$	19% PV - 24.000
De 160.001 € à 200.000 €	4% PV	4% PV
De 200.001 € à 210.000 €	5% PV - $[(210.000 - PV) \times 20/100]$	25% PV - 42.000
De 210.001 € à 250.000 €	5% PV	5% PV
De 250.001 € à 260.000 €	6% PV - $[(260.000 - PV) \times 25/100]$	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**

**Par télécopie**

**Par mail**

91, avenue des Champs-Élysées | 01 47 20 36 57 | [contact@financiereaccreditee.com](mailto:contact@financiereaccreditee.com)  
75008 Paris



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE