

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Groupe Financière Centuria



Newsletter

Plus-value

NUMERO 2

AVRIL 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 :

Art. 150-U-II-1°CGI Exonération cession résidence principale Délai normal de vente.

Quand l'immeuble est occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux.

Pour tenir compte de la situation actuelle du marché immobilier, l'administration admet, pour les cessions intervenues en 2009 ou en 2010, qu'un délai de vente de deux ans constitue un délai normal.

Les autres conditions de l'exonération sont maintenues et doivent être remplies.

BOI 8 M-1-09 du 31 mars 2009

Pour recevoir
l'instruction
faites en la demande
par courriel auprès de
[Céline POUZET](mailto:Celine.POUZET@centuria.com)

Plus-values immobilières des non-résidents : Seuils de représentation fiscale et obligations déclaratives

BOI 8 M-1-05

| Prix de cession | Désignation d'un représentant fiscal | Dépôt d'une déclaration 2048-IMM |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|
| Personnes physiques non-résidentes détenant le bien : - directement, - par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France. | | |
| Prix ≤ 15.000 € (exonération – article 150 U-II-6° CGI) | non | non |
| Prix entre 15.001 € et 150.000 € | non | oui (1) |
| Prix > 150.000 € (voir ci-dessous pour appréciation du seuil) | OUI (1) | oui |
| Bien détenu depuis plus de 15 ans quel que soit le prix de cession | non | non |
| ▪ Personnes morales non-résidentes détenant le bien : - directement, - par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France. ▪ Associés (personnes physiques ou morales) résidents ou non-résidents , de société de personnes dont le siège est hors de France | | |
| Toutes cessions (2) | OUI | oui |

(1) même en cas d'exonération ou d'absence de plus-value

(2) même en l'absence de plus-value, quels que soient le prix de cession et le délai de détention

En pratique, quand faut-il désigner un représentant accrédité ?

| Personne physique non-résidente détenant le bien depuis moins de 15 ans et le prix > 150.000 € : représentation fiscale obligatoire (1) | |
|---|---|
| | Appréciation du seuil de 150.000 € |
| Couple marié (quel que soit le régime matrimonial) ou pacsé | Totalité du prix revenant au couple |
| Indivisaire | Part du prix revenant à l'indivisaire |
| Titulaire d'un droit démembré (usufruitier ou nu-proprétaire) | Part du prix revenant au titulaire du droit démembré |
| Acte mixte (immeuble et meubles) | Part du prix s'appliquant à l'immeuble |
| Prix comprenant une commission d'agence immobilière à la charge du vendeur | Prix total commission d'agence incluse |
| Associé(s), personne(s) physique(s), d'une société de personnes dont le siège est en France | Prix correspondant au total des parts des associés personnes physiques non-résidents |
| Personnes morales non-résidentes : désignation obligatoire pour toutes les cessions | |
| Personne morale détenant le bien directement | Quels que soient le prix de vente et le délai de détention |
| Associé, personne morale, d'une société de personnes dont le siège est en France | |
| Associé (personne physique ou morale) résident ou non-résident d'une société de personnes dont le siège est hors de France | Quels que soient le prix de vente et le délai de détention y compris pour les associés résidents |

(1) y compris en l'absence de plus-value ou en cas d'exonération