



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

AGRÉMENT GÉNÉRAL DE REPRÉSENTATION FISCALE

NON - RÉSIDENTS

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ET DROITS SOCIAUX

2023

L'obligation de désigner un représentant fiscal 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 (EEE) :
 - Vous êtes un **particulier** :
 - Le prix de cession est supérieur à 150.000 €
 - Et le bien est détenu depuis moins de 30 ans
 - **Même en l'absence de plus-value taxable**
 - Vous êtes une **personne morale** :
 - **Dans tous les cas** (quel que soit le prix de cession ou la durée de détention du bien)
 - **Cas particulier** : SCI soumise à l'impôt sur le revenu dont le siège est en France :
 - Quand le total des prix de cession des associés, personnes physiques, domiciliés hors de l'EEE est supérieur à 150.000 €
 - Dans tous les cas, dès que l'un des associés est une personne morale domiciliée hors de l'EEE.
- **États dispensés de désigner un représentant fiscal (EEE)** : 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, Slovaquie, Slovénie, Suède
- **Attention** : obligation maintenue notamment pour le **Royaume-Uni**, la **Suisse**, Monaco, Liechtenstein, Jersey, Guernesey, Ile de Man

A quoi sert le représentant fiscal accrédité ?

L'administration fiscale peut contrôler et remettre en cause les éléments de la plus-value déclarés lors de la cession pendant les trois années qui suivent l'année de cession.

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
Personnes physiques domiciliées hors de l'EEE, détenant le bien :		
• directement		
• par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IR dont le siège est en France ou dans l'EEE.		
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'EEE, 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 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

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 la 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 réalisés, évaluation :

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

⇒ soit, au forfait : 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	Exonération	37 %
24		46 %
25		55 %
26		64 %
27		73 %
28		82 %
29		91 %
30		100 %

Exonérations applicables aux non-résidents :

⇒ 1^{ère} cession d'un logement situé en France (art. 150 U, II-2° CGI) dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150.000 € de plus-value nette imposable, sous conditions cumulatives :

- être ressortissant de l'EEE ou d'un État tiers ayant conclu avec la France une convention contenant une clause de non-discrimination
- avoir été fiscalement domicilié en France pendant au moins deux années continues
- céder le bien :
 - au plus tard le 31 décembre de la 10^e 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 (bien non loué) depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession
- ne pas avoir bénéficié de l'exonération de l'art. 244 bis A, I-1 CGI (cession de l'ancienne résidence principale en France des non-résidents)
- ne pas avoir réalisé une précédente cession taxable en tant que non-résident depuis le 1^{er} janvier 2006

Plus-values immobilières des non-résidents

- ⇒ cession, sous conditions, du bien qui constituait la résidence principale du cédant non-résident au jour du transfert de son domicile hors de France (art. 244 bis A, I-1 CGI) (nous consulter)
- ⇒ exonérations tenant à la qualité du cédant (sous conditions) : organismes et États étrangers, personnes qui exploitent une entreprise en France, titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité
- ⇒ autres exonérations applicables aux résidents et bénéficiant aux non-résidents : détention supérieure à 30 ans, prix de vente inférieur ou égal à 15.000 €, cession au profit d'organismes en charge du logement social, échange dans le cadre d'une opération de remembrement, cession, sous condition de emploi, d'un bien ayant fait l'objet d'une expropriation, cession d'un droit de surélévation

Prélèvement (hors taxe additionnelle de l'art. 1609 nonies G du CGI) :

- **19% + 7,5%** si vendeur affilié à un régime de sécurité sociale de l'EEE (UE, Islande, Norvège, Liechtenstein), de Suisse, du Royaume-uni **ET pas** à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français
- **19% + 17,2%** si vendeur affilié à un régime de sécurité sociale de France ou hors de l'EEE, de la Suisse, du Royaume-Uni

⇒ **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

Spécificités pour les personnes morales étrangères assujeties à l'IS

- ⇒ 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 25%

Documents à nous transmettre pour obtenir un devis

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

Par courrier

Par télécopie

Par mail

91, avenue des Champs-Élysées | 01 47 20 36 57 | contact@financiereaccreeitee.com
75008 Paris



FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE