

DOCUMENTATION

FRANÇAIS

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

NON-RÉSIDENT - DÉCLARATION 2048 - TAXE ANNUELLE 3% - EXONÉRATION
TRAVAUX - PERSONNE MORALE ET PHYSIQUE - SOCIÉTÉS DE PERSONNES
TAXES SUR LES TERRAINS NUS - MOBILIER - TAUX - BARÈME DE L'USUFRUIT

MARS 2018



VOTRE NOUVEAU REPRÉSENTANT FISCAL
Tél. : +33 (0)1 42 44 12 50 • <http://www.accrediteco.fr>

ACCREDITECO



Cette documentation réunit les points essentiels
de la représentation fiscale
et des plus-values immobilières
relatives aux **non-résidents**.

Tous les textes, instructions fiscales
et formulaires fiscaux
sur notre site internet
www.accrediteco.fr

N'hésitez pas à nous contacter au
+33 (0) 1 42 44 12 50



ACCREDITECO

VOTRE NOUVEAU REPRÉSENTANT FISCAL

9, rue du Bouloi, 75001 Paris

Tél. : +33 (0) 1 42 44 12 50 • Fax : +33 (0) 1 42 44 12 51
accrediteco@accrediteco.fr • <http://www.accrediteco.fr>



Présentation du représentant fiscal

→ Qui sommes-nous ?

Un établissement privé, spécialiste de la représentation fiscale et titulaire d'un agrément délivré par la DGFiP.

→ Notre mission :

- établir et signer la déclaration de plus-value,
- garantir le paiement de l'impôt sur la plus-value pendant la durée de la prescription fiscale,
- garantir le paiement de la taxe annuelle de 3 %.

Nos honoraires sont calculés sur le prix de cession et ajustés selon la nature du dossier.

Ils sont déductibles dans le calcul de la plus-value et prélevés sur le prix de vente.

→ Quand devez-vous recourir à nos services ?

Si vous êtes domicilié hors de l'Union Européenne ou de l'EEE (excepté le Liechtenstein pour lequel le représentant fiscal est toujours obligatoire).

• Pour les particuliers :

- si le prix de vente est supérieur à 150.000 €,
- et si l'immeuble est détenu depuis moins de 30 ans (que la vente dégage ou non une plus-value).

Le seuil de 150.000 € s'apprécie par indivisaire et hors mobilier justifié.

(Pour un couple marié ou pacsé : tenir compte du prix de vente global).

• Pour les sociétés étrangères :

dans tous les cas.

• Pour les SCI ayant leur siège social en France :

– si les quote-parts additionnées de tous les associés personnes physiques non-résidents dépassent le seuil de 150.000 €, et que le bien a été acquis depuis moins de 30 ans.

– si une société étrangère est associée : quels que soient la durée de détention du bien et le prix de cession.

Êtes-vous non-résident ?

→ Si vous êtes une personne physique :

Le contribuable résident est soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de ses revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère.

Lorsque vous ne déposez en France aucune déclaration portant sur l'ensemble de vos revenus, vous êtes non-résident même si vous y déclarez des revenus fonciers.

Cette qualité sera appréciée au jour de la signature de l'acte.

→ Si vous êtes une société :

Lorsque le siège social est situé hors de France.

Quand déposer une déclaration 2048 ?

→ Dans tous les cas, sauf :

Non-résidents

- Durée de possession \geq 30 ans (seulement pour les personnes physiques)
- Ou cession \leq 15.000 € (sauf cession de titres et personne morale)

Résidents

- Durée de possession \geq 30 ans
- Absence d'impôt
- Cession \leq 15.000 € (sauf cession de titres)

Plus-values réalisées par des personnes physiques

→ Prix de cession

Il est majoré des indemnités payées par l'acquéreur en lieu et place du vendeur.

Il est réduit, sur justificatifs, des frais supportés par le vendeur (limitativement énumérés par la loi) : honoraires du représentant fiscal, TVA, frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire, diagnostics obligatoires, indemnités d'éviction, mainlevée, honoraires versés à un architecte pour l'obtention d'un PC (CGI, art.150 VA-III CGI).

→ Prix d'acquisition

Il s'agit du prix stipulé dans l'acte d'achat, ou la valeur portée dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation.

Un assouplissement est prévu pour les contribuables ne pouvant justifier de la valeur d'entrée du bien dans leur patrimoine : « A défaut, selon le cas, de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisi-

tion s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties» (CGI, art.150 VB I).

Précision pour les « immeubles à rénover » : Le prix d'acquisition s'entend de l'existant et des travaux pour les biens acquis sous le régime des « immeubles à rénover ».

Il est majoré des frais d'acquisition :

• Acquisition à titre onéreux :

- pour leur montant réel (honoraires notaire, commission, droits ou TVA)

- ou forfait de 7,5% du prix d'achat. **Le forfait de 7,5% ne peut pas se cumuler avec une commission d'agence.**

- pour les acquisitions « contrat en mains » : aucuns frais ni forfait ne peuvent être déduits.

• Acquisition à titre gratuit : pour leur montant réel uniquement (frais d'acte et droits de mutation).

Le prix d'acquisition est majoré des dépenses de travaux réalisés sur le bien vendu :

- soit pour leur montant réel, sous certaines conditions (cf. § «Travaux»),

- soit pour un montant égal à 15% du prix d'acquisition, lorsque le contribuable cède le bien plus de 5 ans après son acquisition.

➔ Calcul de la plus-value imposable

• C'est la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition diminuée d'un abattement pour durée de détention (art. 150 VCI du CGI).

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

• Ainsi, pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.

• Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans (se reporter au tableau page 7).

➔ **Abattement exceptionnel** sur les plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis à démolir, situés en zone tendue, en vue de la construction de logements :

Champs d'application :

• Biens :

- terrain à bâtir (art 257, I-2-1° du CGI)

- biens immobiliers bâtis

- droits relatifs à ces mêmes biens

• **Zone** : Biens situés dans des communes classées par arrêté « en zone tendue »

• **Vendeurs** : Personne physique ou société relevant des articles 8, 8 bis et 8 ter du CGI, domiciliées en France ou à l'étranger.

• **Il ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :**

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes ;

- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Conditions cumulatives :

• **date de la promesse** : cession précédée d'une promesse de vente signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020,

• **date de la cession** : cession réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. En pratique, l'abattement trouvera donc à s'appliquer aux cessions intervenant au plus tard le 31/12/2022 pour les promesses de vente ayant acquis date certaine en 2020,

• **engagement dans l'acte authentique**, par l'acquéreur, de construire et achever des bâtiments d'habitation collectifs de densité importante (la surface de plancher doit représenter au minimum 75% du



gabarit autorisé) dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

Modalités d'application : l'abattement s'applique sur l'assiette nette imposable (après abattement pour durée de détention et compensation).

Taux de l'abattement : 70 % : Taux porté à 85 % lorsque l'acquéreur s'engage à construire majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires, représentant au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.

Impôts et taxes concernés : Cet abattement exceptionnel s'applique pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et à la surtaxe.

➔ Taux d'imposition

A compter du 1^{er} janvier 2015 : taux unique d'imposition de 19%.

Surtaxe (art. 1609 nonies G du CGI)

Depuis le 1^{er} janvier 2013, est instituée une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI et par les contribuables non-résidents assujettis à l'IR . Cette taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir.

Elle est exigible lors de la cession et due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000 € selon le barème suivant :

Plus-value imposable	Taxe
De 50.001 à 60.000	2 % PV - $[(60\ 000 - PV) \times 1/20]$
De 60.001 à 100.000	2 % PV
De 100.001 à 110.000	3 % PV - $[(110\ 000 - PV) \times 1/10]$
De 110.001 à 150.000	3 % PV
De 150.001 à 160.000	4 % PV - $[(160\ 000 - PV) \times 15/100]$
De 160.001 à 200.000	4 % PV
De 200.001 à 210.000	5 % PV - $[(210\ 000 - PV) \times 20/100]$
De 210.001 à 250.000	5 % PV
De 250.001 à 260.000	6 % PV - $[(260\ 000 - PV) \times 25/100]$
Supérieur à 260.000	6 % PV

(PV = montant de la plus-value imposable)

• Précision : pour les époux, concubins et pacsés, le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau de la quote-part de la plus-value revenant à chacun des membres du couple.

➔ Exonérations

• **Exonération en faveur des non-résidents (art. 150 U-II 2° CGI).** Elle s'applique, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable par cédant (des époux sont considérés comme des co-cédants), aux cessions réalisées :

- par des ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales,
- fiscalement domiciliés en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession,
- au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France,
- sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

• **Exonération pour durée de détention supérieure à 30 ans (cf tableau des abattements).**

• **Exonération des cessions < ou = à 15.000 € :**

Les plus-values de cession d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens sont exonérées si leur prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 € (CGI, art. 150 U II 6°). Ce plafond s'apprécie bien par bien et non annuellement.

– Cession d'un bien détenu en indivision : le seuil de 15.000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

– Cession par des époux, même communs en biens : le seuil s'apprécie au regard de la quote-part de chaque époux.

– Cession isolée de l'usufruit ou de la nue-propriété : le seuil s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de la quote-part cédée.

• **Exonération pour 1^{er} cession d'un logement autre que la résidence principale (CGI, art.150 U-II-1° bis) réservée aux résidents :**

– première cession d'un logement autre que la résidence principale,

– ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des 4 années précédant la cession,

– l'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'art.150 VA du CGI que le cédant emploie, dans un délai de 24 mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un loge-

ment qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale.

• **Les autres exonérations (sous conditions, nous consulter)** : cession par des organismes et Etats étrangers, par des titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité, exonération consécutive à une expropriation, relative à une opération de remembrement, cession d'un droit de surélévation (art. 150 U II-9° CGI -prorogée jusqu'au 31/12/2020), cession de l'ancienne résidence des retraités ou invalides (réservée aux résidents CGI, art.150 U II-1°ter), exonération pour cession à des organismes de logements sociaux étendue aux bailleurs privés sous conditions (art. 150 U II -7° et 8° CGI - prorogée jusqu'au 31/12/2020).

Plus-values réalisées par des sociétés de personnes

→ Sociétés ayant leur siège social en France, soumises à l'impôt sur le revenu (SCI, SNC, GFA...)

Le calcul est établi au nom de la SCI en considération de la qualité de chaque associé, de leur quote-part et des règles fiscales respectives applicables à chacun (p.4 du formulaire 2048 IMM) :

- **Associés « personnes physiques »** (p. 2-3),
- **Associés « personnes morales »** (p. 5 et plus-value imposable reportée en p. 2-3).

→ Exonérations :

- le seuil de 15.000 € s'apprécie au niveau du prix de vente global,
- les associés « personnes morales étrangères » ne sont jamais exonérés pour durée de possession,
- l'exonération pour cession de la résidence en France des étrangers (CGI, art.150 U II 2°) ne peut pas s'appliquer (seuls les associés, résidents français, peuvent être exonérés pour cession de leur résidence principale).

Plus-values réalisées par des personnes morales (CGI, art. 244 bis A)

→ Plus-value réalisée par des sociétés domiciliées hors de l'Union européenne

Les règles de détermination des prix de cession et d'acquisition sont identiques à celles des personnes physiques (cf supra). Toutefois, il y a plusieurs spécificités :

- **frais d'acquisition et travaux** : seuls les frais réels peuvent être retenus (pas de forfait),
- **nature des travaux déductibles** : construction, reconstruction et agrandissement uniquement (et non l'amélioration),
- **amortissement** : le prix d'acquisition et les dépenses sont diminués de 2% par année de détention, sur le bâti, dès la 1^{ère} année pleine (de date à date),
- **pas d'abattement** par année de détention,
- **taux d'imposition** de 1/3,
- **désignation d'un représentant fiscal** quel que soit le prix de vente.

→ Plus-value réalisée par des sociétés domiciliées au sein de l'Union européenne

Depuis le 1^{er} mars 2010, le prélèvement est déterminé selon les règles d'assiette et de taux prévues en matière d'impôt sur les sociétés dans les mêmes conditions que celles applicables à la date de la cession aux personnes morales résidentes de France.

La désignation d'un représentant fiscal n'est pas obligatoire.

→ **L'impôt sur la plus-value s'impute**, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de cette plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A.

Taxe annuelle de 3%

(CGI, art. 990 D s. et suivant)

→ Toutes les personnes morales qui, directement ou indirectement, possèdent des immeubles situés en France, ou des droits réels portant sur ces biens, sont redevables d'une taxe annuelle de 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits (CGI, art. 990D).
Le paiement de cette taxe doit intervenir au plus tard le 15 mai au moyen du formulaire fiscal n°2746.

Le représentant fiscal est responsable du paiement de cette taxe, pour l'année de la vente, lorsque le cédant n'est pas établi dans la Communauté européenne (CGI, art. 990 F).

La taxe n'est pas applicable (CGI, art. 990 E) :



- Aux organisations internationales, États souverains et Institutions publiques.

- Aux entités juridiques :

- non à prépondérance immobilière,

- dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations sur un marché réglementé.

- Aux entités juridiques qui ont leur siège en France, dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités ayant leur siège en France :

- dont la quote-part de l'immeuble détenu en France ou les droits réels ont une valeur vénale < à 100.000 € ou à 5% de la valeur vénale desdits biens ou autres droits (si détention d'une pluralité de biens, l'exonération est appliquée bien par bien),

- ou les caisses de retraite et autres organismes reconnus d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée et dont l'activité ou le financement justifie la propriété desdits biens,

- ou certaines sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou certains fonds de placement immobilier,

- ou qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux,

- ou qui déclarent chaque année au plus tard le 15 mai, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent plus de 1 % des titres ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux au 1^{er} janvier.

Travaux déductibles

→ Soit déduction forfaitaire de 15% du prix d'acquisition, si la cession intervient plus de 5 ans après l'acquisition (sauf **vente de terrain nu, ou vente par une personne morale**),

→ Soit pour leur montant réel sous certaines conditions :

- Il doit s'agir de dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration*.

Si le cédant est une personne morale domiciliée hors de l'Union Européenne, les travaux d'amélioration sont exclus.

- Réalisées par une entreprise. Dès lors sont exclus :

- les travaux effectués par le contribuable lui-même,
- les achats de matériaux, même s'ils ont été installés par une entreprise.

Exception : en cas de construction sur un terrain acquis nu, les factures de matériaux émises avant l'achèvement sont déductibles.

- Les dépenses doivent avoir été supportées par le cédant et être justifiées par la production des factures établies conformément aux conditions posées par les articles 242 nonies A de l'Annexe II et 289 du CGI (notamment n° de facture, TVA, date, n° SIRET,...) et des relevés bancaires du cédant prouvant le paiement.

**Les dépenses d'amélioration ont pour objet d'apporter à l'immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie (création d'un ascenseur, double vitrage, création d'une salle de bains, ...).*

Les travaux d'entretien et réparation ne sont pas déductibles dans le calcul de la plus-value.

Cas particuliers

→ Mobilier

La valeur du mobilier, cédé avec l'immobilier, ne peut être déduite dans le calcul de la plus-value qu'à la condition que son existence et sa valeur vénale au jour de la cession soient justifiées (production de factures, inventaire d'un commissaire-priseur ou notarié, etc.).

→ Partage

Sont fiscalement transparents les partages de biens indivis :

- reçus par succession,
- acquis par des époux ou personnes liées par un PACS, pendant ou avant leur union,
- acquis par des concubins,
- reçus par voie de donation-partage (réalisée à partir du 1^{er} janvier 2008).



→ Taxes sur les premières cessions de terrains nus devenus constructibles

Le représentant fiscal garantit le paiement des taxes prévues par les articles 1529 et 1605 nonies du CGI.

→ Cession de parts sociales et d'actions, nous contacter.

Taux d'imposition

Personne physique	
19% + prélèvements sociaux	

Société de personnes française (SCI,...)	
Associé personne physique	
19% + prélèvements sociaux	
Associé personne morale	
Résident France	Impôt sur les sociétés ou IR
Résident UE	IS
Résident hors UE	I/3

Autres sociétés	
Résident France	Impôt sur les sociétés
Résident UE	IS
Résident hors UE	I/3

Pays européens et assimilés

Allemagne	Lettonie
Autriche	Lituanie
Belgique	Liechtenstein*
Bulgarie	Luxembourg
Chypre	Malte
Croatie	Norvège
Danemark	Pays-Bas
Espagne	Pologne
Estonie	Portugal
Finlande	Rép. Tchèque
France	Roumanie
Grèce	Royaume-Uni **
Hongrie	Slovaquie
Irlande	Slovénie
Islande	Suède
Italie	

* représentant fiscal obligatoire

** à l'exception des Iles vierges britanniques, Jersey, Guernesey, Ile de Man

Barème de l'usufruit

Nouveau barème (CGI, art 669)	
Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit
< 21 ans	90%
< 31 ans	80%
< 41 ans	70%
< 51 ans	60%
< 61 ans	50%
< 71 ans	40%
< 81 ans	30%
< 91 ans	20%
≥ 91 ans	10%



Abattements pour durée de détention applicables aux cessions réalisées à compter du 01/09/2014

Durée de détention (années)	Abattements	
	Impôt sur la plus-value (IR)	Prélèvements sociaux (PS)
1 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 %	28,00 %
23	-	37,00 %
24	-	46,00 %
25	-	55,00 %
26	-	64,00 %
27	-	73,00 %
28	-	82,00 %
29	-	91,00 %
30	-	100,00 %

(IR : Impôt sur le Revenu des plus-values immobilières - PS : Prélèvements Sociaux)

