

# DOCUMENTATION 2011

---

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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



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>

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](http://www.accrediteco.fr)**

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

## 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 % (lorsque la cession est réalisée par une société non européenne).

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 ?

#### • Pour les particuliers :

- si le prix de vente est supérieur à 150.000 €,
- et si l'immeuble est détenu depuis moins de 15 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 15 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 :

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

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  $\geq$  15 ans (seulement pour les personnes physiques)
- Ou cession  $\leq$  15.000 € (sauf cession de titres et personne morale)

#### Résidents

- Durée de possession  $\geq$  15 ans
- Absence d'impôt
- Cession  $\leq$  15.000 € (sauf cession de titres)

## Plus-values réalisées par des personnes physiques

### → Calcul de la plus-value imposable

- différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition,
- réduction de 10% par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année révolue,
- abattement fixe de 1.000 € pour chaque indivisaire (2.000 € pour un couple marié ou lié par un PACS),
- taux de 19%, 1/3 ou 50% selon le pays de résidence fiscale du cédant (cf tableau infra).

### → 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 : honoraires de représentant fiscal, TVA, frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire, diagnostics obligatoires, indemnités d'éviction, mainlevée, honoraires versés à un architecte pour obtention d'un PC (art.150 VA-III du 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.

**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.

Pour les acquisitions «contrat en mains» : aucun frais ne peut être déduit.

- Acquisition à titre gratuit : pour leur montant réel (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.

### → Exonérations

#### • Exonération en faveur des non-résidents (CGI, art. 150 U-II 2°)

Une exonération particulière est prévue lors de la cession d'immeuble réalisée par des non-résidents sous les conditions suivantes :

- être ressortissant d'un Etat membre de l'Espace Economique Européen, ou bénéficiaire d'une convention internationale (sous conditions),
- avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux années consécutives,
- avoir la libre disposition du bien depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession,
- l'exonération ne peut s'appliquer qu'une seule fois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

#### • Exonération pour durée de détention supérieure à 15 ans

#### • Exonération des cessions inférieures 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 € (art. 150 U II 6° du CGI). Ce plafond s'apprécie bien par bien et non annuellement.

- En cas de cession d'un bien détenu en indivision, le seuil de 15.000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.
- En cas de cession par des époux, même communs en biens, le seuil s'apprécie au regard de la quote-part de chaque époux.
- En cas de 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.

– En cas de cession de plusieurs parcelles ou lots à un même acquéreur, le seuil de 15.000 € s'apprécie en tenant compte du prix de cession global

• **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 réalisée au profit d'organismes en charge du logement social (prorogée jusqu'au 31/12/2011).

## 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, établi au nom de la SCI, prend en considération la qualité de chaque associé (p.3 du formulaire 2048 IMM) :

• **Associés « personnes physiques »** (calcul p. 2 du formulaire 2048 IMM)

La plus-value est imposée selon la quote-part et le pays de résidence de chaque associé.

L'abattement de 1.000 € n'est toutefois appliqué qu'une seule fois, quel que soit le nombre des associés.

• **Associés « personnes morales »** (calcul p. 4 du formulaire 2048 IMM et plus-value imposable reportée en p. 2)

La plus-value est imposée au taux de 1/3 ou 50%, à hauteur de la participation de la société étrangère dans la SCI venderesse.

### ➔ 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 d'une résidence en France (art.150 U II 2<sup>e</sup> du CGI) 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

### ➔ Plus-value réalisée par des sociétés domiciliées hors de l'Union européenne ou dans un ETNC (Etat ou Territoire non coopératif)

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 (art.150V du CGI) :

- frais d'acquisition et travaux : seuls les frais réels peuvent être retenus (pas de forfait de 7,5% et 15%),
- 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, dès la 1<sup>ère</sup> année pleine,
- pas d'abattement de 10% par année de détention,
- pas d'abattement forfaitaire de 1.000 €,
- taux d'imposition de 1/3 ou 50% (si ETNC).

Le représentant fiscal est également responsable du paiement et des formalités relatives à la taxe annuelle de 3% pour l'année de la vente, pour les sociétés non établies dans la Communauté Européenne.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

### ➔ Imputation de l'impôt sur la plus-value

L'impôt sur la plus-value s'impute sur l'impôt sur les sociétés dû par la société ; s'il s'avère supérieur à l'impôt sur les sociétés dû, il pourra être restitué sous certaines conditions.

## 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 (art. 990 D du CGI).

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 en cas de cession de l'immeuble par une personne morale non établie dans la Communauté européenne (art. 990 F du CGI).

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

- Aux organisations internationales, Etats 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier.

## Travaux déductibles

(Conditions ci-dessous)

→ 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 l'art. 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 bain, ...).*

*Les travaux de rénovation, 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 de commissaires-priseurs, 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 1er janvier 2008).

### → Taxe sur les terrains nus

Le représentant fiscal garantit le paiement de la taxe exigible lors de la 1ère cession à titre onéreux du terrain devenu constructible. Depuis le 28 septembre 2009, cette taxe est égale à 10% de la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé. En l'absence d'éléments de référence, la taxe de 10% demeurera assise sur les 2/3 du prix de cession.

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

## Taux d'imposition

Personne physique	
Résident France	19% + prélèvements sociaux
Résident UE	19%
Résident hors UE et hors ETNC	1/3
Résident ETNC	50% (depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2010)

Société de personnes française (SCI,...)	
Associé personne physique	
Résident France	19% + prélèvements sociaux
Résident UE	19%
Résident hors UE et hors ETNC	1/3
Résident ETNC	50% (depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2010)
Associé personne morale	
Résident France	Impôt sur les sociétés ou IR
Résident UE	IS
Résident hors UE et hors ETNC	1/3
Résident ETNC	50%

Autres sociétés	
Résident France	Impôt sur les sociétés
Résident UE	IS
Résident hors UE et hors ETNC	1/3
Résident ETNC	50%

Marchands de biens (depuis 1 <sup>er</sup> janvier 2010)	
Résident UE et hors UE	1/3
Résident ETNC	50%

## Pays européens et assimilés

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

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

## Notes

## 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%