

# PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

ACCRÉDITÉCO - REPRÉSENTANT FISCAL DES NON-RÉSIDENTS

**Abattement de 150.000 €**

(art. 150 U II 2° du CGI)

Conditions liées au cédant	Précisions
<b>Personne physique</b>	L'abattement s'applique uniquement aux <b>personnes physiques</b> . Sont donc exclues : - les cessions par l'intermédiaire d'une société (SCI incluse), - les cessions des titres d'une société à prépondérance immobilière.
<b>Cédant non-résident</b>	Le cédant doit être <b>fiscalement</b> domicilié hors de France. Il est toutefois admis que cette exonération s'applique aux fonctionnaires et agents de l'Etat en poste à l'étranger domiciliés fiscalement en France au sens du 2 de l'article 4 B du CGI.
<b>Le cédant doit être ressortissant d'un Etat membre de l'Espace Economique européen (hors Liechtenstein)</b>	Le cédant doit être de <b>nationalité</b> d'un pays membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales. Peu importe le lieu de sa résidence fiscale. <i>Ex : l'abattement s'applique à un italien résidant en Chine mais pas à un australien résidant en Belgique.</i>
<b>Le cédant doit justifier qu'il a été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux années à un moment quelconque antérieurement à la cession</b>	Il est précisé qu'une personne peut, pour l'appréciation de cette condition, se prévaloir des années au titre desquelles elle était, en tant qu' <b>enfant mineur</b> , rattachée au foyer fiscal de ses parents eux-mêmes domiciliés fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI. <b>Attention : seuls les avis d'imposition correspondant à des déclarations initiales déposées dans les délais légaux seront acceptés comme justificatif (source Bofip).</b>
<b>L'abattement est plafonné</b>	Montant de l'abattement applicable sur la plus-value <b>nette</b> (après application de l'abattement pour durée de détention et le cas échéant de la compensation) <b>appréciée tant pour l'assiette fiscale que sociale</b> : - 150.000 € par cédant - 300.000 € pour un couple ( <b>Attention</b> : 150.000 € sur leur quote-part respective)
Conditions liées au logement cédé	Précisions
<b>Première cession taxable d'un logement, intervenue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006</b>	Ne sont pas prises en compte : - les ventes qui n'ont pas dégagé de plus-value taxable, - les cessions qui ont bénéficié d'un autre motif d'exonération, à l' <b>exception de celles qui ont bénéficié de l'exonération au titre de l'ancienne résidence principale située en France prévue par l'art. 244 bis A I al. I du CGI</b> , - les ventes intervenues en qualité de résident fiscal français. Il doit s'agir d'un logement à <b>usage d'habitation</b> (nature au jour de la cession).
<b>Dont le cédant doit avoir la libre disposition si la cession intervient après le 31 décembre de la 10<sup>e</sup> année suivant celle du transfert du domicile fiscal hors de France</b>	Ainsi, l'exonération s'applique : - sans considération de la libre disposition ou non du logement, dès lors que la cession est réalisée au plus tard le <b>31 décembre de la 10<sup>e</sup> année suivant</b> celle du transfert du domicile fiscal hors de France, - à la condition que le cédant ait la libre disposition du bien depuis le 1 <sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession, dans les autres cas. Les immeubles inoccupés, vacants ou vides de tout mobilier peuvent bénéficier de l'exonération, dès lors qu'ils satisfont à la condition de libre disposition. La détention du bien immobilier en indivision ne fait pas obstacle à l'application de l'exonération.



ACCREDITECO

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>

