

# PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

## ACCRÉDITÉCO - REPRÉSENTANT FISCAL DES NON-RÉSIDENTS

### Les règles de désignation du Représentant Fiscal (art. 244 bis A CGI)

Cédant	Quand désigner un représentant fiscal ?
<b>Particuliers</b>	<p>Trois conditions cumulatives :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. si le cédant est domicilié hors de l'Union européenne ou de l'Espace Economique Européen (excepté le Liechtenstein pour lequel le représentant fiscal est toujours obligatoire),</li><li>2. si le prix de vente ou la quote-part revenant au seul indivisaire est supérieur(e) à 150.000 €,</li><li>3. et si l'immeuble est détenu depuis moins de 30 ans.</li></ol> <p><b>Précisions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le Royaume-Uni, Monaco, la Suisse, l'île de Man, Andorre, les PTOM (Saint Barthélemy, la Nouvelle Calédonie, la Polynésie Française, Saint Pierre et Miquelon, Iles Wallis et Futuna, les Terres australes et antarctiques) ne sont pas intégrés à l'Union Européenne,</li><li>• Désignation d'un représentant fiscal même en cas de moins-value,</li><li>• Le seuil de 150.000 € s'apprécie sans déduire la commission et hors mobilier justifié,</li><li>• Couple marié/pacsé, le seuil de 150.000 € s'apprécie globalement, non par indivisaire.</li></ul>
<b>SCI domiciliée en France et soumise à l'IR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Un ou plusieurs associés sont des particuliers domiciliés fiscalement hors de l'union Européenne/Espace Economique Européen :</b> désignation d'un représentant fiscal si leurs quotes-parts cumulées dépassent le seuil de 150.000 €,</li><li>• <b>Un ou plusieurs associés sont des personnes morales domiciliées hors de l'Union Européenne :</b> désignation obligatoire d'un représentant fiscal quel que soit le seuil et quelle que soit la durée de détention.</li></ul>
<b>Société étrangère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La désignation du représentant fiscal est <b>toujours obligatoire pour les sociétés ou organismes domiciliés ou établis hors de l'Union Européenne/Espace Economique Européen, en Suisse et au Liechtenstein,</b></li><li>• Quel que soit le prix de vente (pas de seuil),</li><li>• Quelle que soit la durée de détention.</li></ul>

© Accreditéco - Reproduction même partielle interdite

### Pays européens et assimilés (dispense de représentant fiscal)

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

\* représentant fiscal obligatoire

\*\* à l'exception de l'Irlande du Nord qui fait partie du Royaume-Uni



ACCREDITECO

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>



# PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

ACCREDITÉCO - REPRÉSENTANT FISCAL DES NON-RÉSIDENTS

## Abattements pour durée de détention

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)

## 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%

## Taxe additionnelle (art. 1609 nonies G du CGI)

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)

## 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 impôt sur le revenu
Résident UE	Impôt sur les sociétés
Résident hors UE	26,5% (pour 2021)

Autres sociétés	
Résident France	Impôt sur les sociétés
Résident UE	Impôt sur les sociétés
Résident hors UE	26,5% (pour 2021)

## Taux des prélèvements sociaux

Taxation des plus-values immobilières	Affiliation à un régime de sécurité sociale français ou d'un Etat tiers	Affiliation à un régime de sécurité sociale de l'EEE (sauf France) ou de Suisse
Prélèvements sociaux	17,2%	7,5%



ACCREDITÉCO

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>

