DOCUMENTATION PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

FR



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

ACCREDITECO

VOTRE NOUVEAU REPRÉSENTANT FISCAL

accrediteco@accrediteco.fr • http://www.accrediteco.fr

Représentant Fiscal Accrédité

9, rue du Bouloi, 75001 Paris • Tél. : +33 (0)1 42 44 12 50

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

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

ACCREDITECO

VOTRE NOUVEAU REPRÉSENTANT FISCAL

accrediteco@accrediteco.fr • http://www.accrediteco.fr
Représentant Fiscal Accrédité
9, rue du Bouloi, 75001 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 44 12 50 • Fax : +33 (0)1 42 44 12 51

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



Qui sommes-nous ?

Notre société

Nous sommes un établissement privé, spécialisé dans la **représentation fiscale** des non-résidents, en matière de plus-values immobilières. Accréditéco est titulaire en France et à Saint-Barthélemy d'un **agrément permanent** de **représentation fiscale**.

Notre mission de représentant fiscal accrédité

Nous nous engageons :

- A établir et signer la déclaration de plus-value,
- A garantir le paiement de l'impôt pendant la prescription fiscale.
- Lorsque la cession est réalisée par une personne morale non établie dans l'Union européenne, l'Islande ou la Norvège, nous sommes également responsables du paiement de la taxe annuelle de 3%.

Nos honoraires sont :

- calculés sur le prix de la cession et ajustés en fonction de la nature du dossier,
- déductibles dans le calcul de la plus-value et prélevés sur le prix de vente.

Notre engagement ISO 9001

Notre entreprise s'est engagée dans une démarche « Qualité » depuis 2012. **Nous sommes le seul représentant fiscal en matière de plus-value titulaire de la certification ISO 9001.**

Ainsi, nous nous engageons à mettre en œuvre les moyens nécessaires :

- Pour satisfaire les exigences de nos clients en termes d'efficacité, fiabilité, coût et respect des délais,
- Pour satisfaire aux exigences légales et règlementaires.

Quand désigner un représentant fiscal ?

LA DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT FISCAL EST NÉCESSAIRE :

- **si le cédant est domicilié hors de l'Espace Economique Européen (EEE), ou au Liechtenstein,**
- **qu'il ressorte ou non une plus-value taxable**
- **et selon les cas suivants :**

Le vendeur est une personne physique :

Il est nécessaire de désigner un représentant fiscal accrédité si le prix de vente est supérieur à 150 000€ (hors mobilier justifié), ET si le bien est détenu depuis moins de 30 ans.

Précisions quant à l'appréciation du seuil de 150 000 € :

- prix de vente total pour un couple marié ou pacsé, quel que soit le régime matrimonial
- quote-part du prix de vente pour les indivisaires

le vendeur est une société de personnes domiciliée en France

Il est nécessaire de désigner un représentant fiscal accrédité si les quotes-parts additionnées du prix de vente de tous les associés « personnes physiques » non-résidents dépassent le seuil de 150 000 €, ET si le bien a été acquis depuis moins de 30 ans.

Précision : Si une société étrangère est associée : quels que soient la durée de détention du bien et la quote-part prix de cession, il faut désigner un représentant fiscal accrédité.

le vendeur est une personne morale ayant son siège en dehors de l'EEE

Quels que soient le prix de vente et la durée de détention, la désignation d'un représentant fiscal accrédité est **toujours** requise.

Précision :

- La domiciliation fiscale s'apprécie au jour de la signature de la vente.
- 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 le contribuable ne dépose aucune déclaration relative à l'ensemble de ses revenus, il est « non-résident », même s'il déclare des revenus fonciers.
- Une société est « non-résidente » lorsque son siège social est établi hors de France.
- La Suisse n'est pas partie à l'EEE.

Quand déposer un formulaire 2048 ?

Dans tous les cas, sauf :

Non-résidents	Résidents
• Durée de possession ≥ 30 ans (seulement pour les personnes physiques) • Cession ≤ 15 000 € en pleine propriété (sauf cession de titres et personne morale) • Exonération « de l'ancienne résidence principale en France des non-résidents » (art. 244 bis A 1° du CGI)	• Durée de possession ≥ 30 ans • Absence d'impôt • Cession ≤ 15 000 € en pleine propriété (sauf cession de titres) • Exonération Résidence principale

Les règles de calcul des plus-values immobilières

Plus-value immobilière réalisée par un particulier

La plus-value imposable correspond à la **différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, diminuée d'un abattement pour durée de détention.**

Détermination du prix de cession

- **Il est majoré** des indemnités et charges payées par l'acquéreur en lieu et place du vendeur.
  Ex : prise en charge de l'impôt sur la plus-value par l'acquéreur, indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur…
- **Il est réduit**, des frais supportés par le vendeur (limitativement énumérés par la loi) : représentant fiscal, TVA, 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).
- ***Précision concernant le mobilier :*** *Le mobilier cédé ne peut être déduit dans le calcul qu'à la condition que son existence et sa valeur au jour de la cession soient justifiées (factures, inventaire d'un commissaire-priseur ou notarié, ...)*

Détermination du prix d'acquisition

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

Il est minoré des amortissements admis en déduction (art. 39 C du CGI) :

- Cette disposition concerne les seuls loueurs en meublé non professionnels (LMNP), dont les revenus ont été déclarés dans la catégorie des BIC selon le régime réel (≠ Micro Bic).
- Sont exclus de la réintégration des amortisssements les biens situés dans les structures accueillant certains publics (résidence étudiante, jeunes actifs, personnes âgées, handicapées,...).
- Les forfaits de 7,5% (frais d'acquisition) et 15% (travaux) sont calculés sur le prix d'acquisition non amorti.

Il est majoré des frais d'acquisition :

- ***Acquisition à titre onéreux :***
  - soit pour leur montant réel (honoraires de notaire, commission, droits ou TVA),
  - soit pour 7,5% du prix d'acquisition. **Le forfait ne peut pas se cumuler avec une commission,**
  - 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).

NB : les droits de mutation supportés par le donateur pour le compte du donataire ne peuvent s'ajouter au prix ;
NB : Le paiement fractionné des droits de mutation ne fait pas obstacle à la prise en compte en de l'intégralité des droits.

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

- soit pour leur montant réel, **sous certaines conditions :**
  - Seules les **dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration*** peuvent venir en majoration du prix d'acquisition.
    *(*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 de réparation**, y compris les grosses réparations, **ne sont pas déductibles** dans le calcul de la plus-value.
- Les dépenses doivent avoir été réalisées par **une entreprise** ; sont ainsi exclus :
  - les travaux réalisés par le contribuable ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (main d'œuvre salariée),
  - le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise.
- Les dépenses doivent avoir été supportées par le cédant et être justifiées par la production des factures et des relevés bancaires du cédant prouvant le paiement.

Sont exclues les dépenses qui ont été déduites, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit du revenu global, soit des revenus catégoriels ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt.

- soit pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition, lorsque le contribuable cède un bien plus de 5 ans après son acquisition, sous réserve d'avoir effectué des travaux sur le bien.

- NB : Cas particuliers des opérations de construction réalisées à titre occasionnel :

En cas de construction par le cédant sur un terrain acquis nu, le prix d'acquisition est constitué par :

- le coût des travaux de construction dont le paiement est justifié, d'une part. Ces travaux s'entendent notamment des frais d'architecte, des taxes et participations liées à la construction, et des factures et mémoires des entrepreneurs de tous les corps d'état. Si les travaux ne sont pas réalisés par une entreprise, ils s'entendent du prix d'achat des matériaux pour la construction supporté jusqu'à la date d'achèvement, et le cas échéant, du coût de la main d'œuvre employée (salaires versés aux ouvriers et charges sociales y afférentes).
- le prix d'acquisition du terrain, d'autre part.

Il est rappelé que la fraction de la plus-value afférente au terrain est déterminée en tenant compte de la date d'acquisition du terrain indépendamment de la date du début d'exécution des travaux de construction.

Il est possible d'appliquer le forfait de 15% si le bien est vendu 5 ans après l'achèvement des travaux. Le forfait de 15% est alors assis sur la valeur du terrain + la valeur des constructions réalisées avant achèvement.

- NB : Travaux et LMNP :

Le montant des travaux déduits au réel doit également être minoré des amortissements admis en déduction (art. 39 C du CGI).

➜ Calcul de la plus-value nette 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 VC I du CGI).

Durée de détention	Abattements	
Années	Impôts 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%

Durée de détention	Abattements	
Années	Impôts sur la plus-value (IR)	Prélèvements sociaux (PS)
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%

Les Taxes à payer sur la plus-value

1. Impôt sur le revenu (IR) : 19%
2. Prélèvements sociaux (PS) : le taux varie en fonction de l'organisme d'affiliation au régime de sécurité sociale obligatoire :
   - 7,5% en cas d'affiliation à un régime obligatoire de sécurité sociale européen (sauf français), suisse ou britannique
   - 17,2% dans les autres cas
3. **Eventuellement** la taxe sur les plus-values immobilières prévue par l'article 1609 nonies G du CGI. Cette taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrain à bâtir.

Plus-value imposable	Taxe	Calcul simplifié
De 50 001 à 60 000	2 % PV - [(60 000 - PV) x 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) x 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) x 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) x 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) x 25/100]	31% PV – 65 000 €
Supérieur à 260 000	6 % PV	6 % PV

(PV = montant de la plus-value imposable)

Précisions sur la surtaxe :

- *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*
- *La taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique sur la plus-value nette globale de la SCI à hauteur de la quote-part revenant à l'ensemble des associés « personnes physiques ».*

Plus-value immobilière réalisée par une société soumise à l'IS

Il convient de distinguer les plus-values réalisées par des sociétés domiciliées hors de l'EEE de celles réalisées par des sociétés domiciliées en son sein.

Sociétés domiciliées hors de l'EEE

Les règles de détermination des prix de cession et d'acquisition sont identiques à celles des personnes physiques. Toutefois, certaines spécificités existent quant à la détermination de la plus-value imposable :

- Frais d'acquisition et travaux : seuls les **frais réels** peuvent être retenus (les forfaits de 7,5 % et de 15% sont inapplicables),
- Les travaux déductibles s'entendent exclusivement des travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement (exclusion des travaux d'amélioration, réparation),
- Aucun abattement pour durée de détention,
- Application d'un **amortissement** : le prix d'acquisition et les travaux font l'objet d'une correction ; il convient de les diminuer de 2% par année de détention,
- Le taux d'imposition est celui de l'impôt sur les sociétés en vigueur,
- La représentation fiscale est obligatoire quel que soit le prix de cession.

Sociétés domiciliées au sein de l'EEE (sauf Liechtenstein) :

Depuis le 1er 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 aux personnes morales françaises.

La représentation fiscale n'est pas obligatoire mais nous nous tenons à votre disposition pour vous proposer nos services pour le calcul de ces plus-values immobilières.

Plus-value immobilière réalisée par une société de personnes

Sont visées les 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 société mais en considération de la qualité de chaque associé (personne physique ou morale), de leur quote-part et des règles fiscales respectivement applicables.

A noter :
- Le seuil de 15 000 € s'apprécie au niveau du prix de vente global
- L'abattement pour cession de la résidence en France des étrangers (150 U II 2° du CGI) ne peut pas s'appliquer.

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	Impôt sur les sociétés

Autres sociétés	
Résident France	Impôt sur les sociétés
Résident UE	Impôt sur les sociétés
Résident hors UE	Impôt sur les sociétés

Barème de l'usufruit

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%

Les exonérations et les abattements

A - Exonérations et abattements applicables exclusivement aux non-résidents

1 - Abattement résultant de la cession d'un logement situé en France par des contribuables non-résidents (CGI, art. 150 U, II-2°)

- Il doit s'agir de la **1ère cession, taxable,** en qualité de **non-résident**.
  - 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'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**
    - les ventes intervenues en qualité de **résident** de France
  - L'abattement s'applique uniquement aux **personnes physiques.** Elle ne s'applique pas aux associés d'une SCI.
  - Cet abattement s'applique toutefois aux fonctionnaires et agents de l'État en poste à l'étranger domiciliés fiscalement en France au sens du 2 de l'article 4 B du CGI.
- Le cédant doit justifier qu'il a été fiscalement domicilié en France sur l'ensemble de ses revenus **de manière continue** pendant une durée d'au moins deux années à un moment quelconque antérieurement à la cession.
- Si le cédant a transféré son domicile fiscal hors de France depuis plus de 10 ans, il doit avoir en outre **conservé la libre disposition** du bien depuis le 1er janvier de l'année précédant l'année de la cession.
- Le cédant doit être ressortissant d'un Etat membre de l'Espace Economique européen (hors Liechtenstein). Cela signifie que le cédant doit être de **nationalité** d'un pays membre de l'EEE (hors Liechtenstein).

- L'abattement est plafonné et applicable sur la plus-value **nette** (après application de l'abattement pour durée de détention et le cas échéant de la compensation) **appréciée tant pour l'assiette fiscale que sociale :**
  - 150 000 € par cédant,
  - 300 000 € pour un couple (**Attention :** 150 000 € sur leur quote-part respective).

→ 2 - Exonération au titre de l'ancienne résidence principale située en France (art. 244 bis A I al. 1 du CGI)

Les conditions :

- que l'immeuble cédé ait constitué la résidence principale du cédant à la date du transfert de son domicile fiscal hors de France,
- que le domicile fiscal soit transféré vers un Etat de l'Union européenne ou dans un Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales **ainsi** qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement,
- que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert de domicile fiscal,
- et que l'immeuble n'ait pas été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre ce transfert et la cession.

Les limites :

- l'exonération n'est pas applicable si le cédant a déjà bénéficié de l'exonération prévue par l'art. 150 U, II-2° du CGI,
- réciproquement, l'abattement prévu par l'article 150 U, II-2° du CGI n'est pas applicable si le cédant a déjà bénéficié de l'exonération qualifiée « résidence principale ».

↓ B - Exonérations et abattements applicables également aux non-résidents

→ 1 - Exonération résultant de la cession d'un droit de surélévation (CGI, art. 150 U, II-9°)

Sous condition que le cessionnaire s'engage à achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans.

→ 2 - Exonération liée à la nature des opérations réalisées (CGI, art. 150 U, II-4° et 5°)

- cessions de biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi est satisfaite.
- cessions de biens réalisées lors de certaines opérations de remembrement ou d'opérations assimilées.

→ 3 - Exonération liée au montant de la cession (CGI, art. 150 U, II-6)

Les biens cédés sont exonérés lorsque le prix de cession est < ou = à 15 000 €.

En cas de cession d'un bien détenu en indivision, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

En cas de cession d'un bien dont le droit de propriété est démembré, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété.

→ 4 - Exonération liée à la durée de détention (CGI, art. 150 VC)

Un abattement pour chaque année de détention est prévu au-delà de la 5ème, conduisant à l'exonération de la plus-value au terme d'un certain délai de détention. (cf tableau des abattements pour durée de détention).

→ 5 - Exonération liée à la qualité du cédant (CGI, art. 150 U, III)

Applicable aux titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la 2ème ou la 3ème des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale sous certaines conditions.

→ 6 - Exonération liée à certains partages (CGI, art. 150 U, IV)

Les partages peuvent, dans certains cas, ne pas donner lieu à l'imposition de la plus-value réalisée, quand bien même ils s'effectueraient à charge de versement d'une soulte. Ce régime est subordonné à des conditions tenant notamment à la qualité des copartageants et à l'origine de l'indivision.

→ 7 - Exonération en faveur des cessions réalisées directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social (CGI, art.150 U, II-7° et 8°)

C - Autres exonérations applicables aux seuls résidents de France

1 - Exonération de la plus-value résultant de la cession de la résidence principale (CGI, art. 150 U, II-1°)

2 - Exonération en faveur des personnes qui résident dans un établissement social, médico social, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés (CGI, art. 150 U, II-1° ter)

3 - Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de remploi (CGI, art. 150 U, II-1° bis)

Les taxes sur les terrains à bâtir

Taxe communale sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (art. 1529 du CGI)

Personnes concernées :

- La taxe forfaitaire s'applique aux cessions réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé,
- Elle s'applique également aux cessions de terrains réalisées par des sociétés ou groupement soumis à l'impôt sur le revenu (exclusion totale des sociétés soumises à l'IS),
- Enfin, elle s'applique également aux contribuables fiscalement domiciliés hors de France.

Biens concernés :

La taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus **devenus constructibles** peut être instituée par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

A noter que :

- Les terrains qui comportent des bâtiments qui sont destinés à être démolis entrent dans le champ,
- La taxe s'applique aux cessions de terrains divisés en lots,
- Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains figurant à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Opérations imposables :

Seule la 1ère cession à titre onéreux est soumise à la taxe :

- Sont exclues du champ d'application les cessions de droits relatifs à un terrain (nue-propriété, usufruit),
- Sont exclues les mutations à titre gratuit, entre vifs ou par décès.

Opérations exonérées :

La taxe ne s'applique pas :

- Lorsque le prix de cession est inférieur à trois fois le prix d'acquisition
- Aux cessions de terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans
- Aux cessions de terrains exonérées d'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers en application des dispositions des articles 150 U – II 3° à 8° du CGI.

Modalités de calcul de la taxe :

- Fait générateur : **première** cession à titre onéreux du terrain nu intervenue après son classement en zone constructible,
- Assiette : par principe, il s'agit de la plus-value réalisée, déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE (ou par les coefficients d'érosion monétaire, pour les cessions réalisées depuis 2012). Par exception et en l'absence d'éléments de référence, la taxe est calculée sur une assiette forfaitaire égale au 2/3 du prix de cession du terrain.

- Taux : 10 %
- Obligation : de désigner un représentant fiscal accrédité pour les cessions réalisées par des non-résidents.

A noter :
- La taxe se cumule avec l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière.
- Lorsque le terrain cédé est détenu depuis plus de 30 ans par le cédant, la taxe prévue à l'article 1529 du CGI est tout de même due (sous réserve des cas d'exonération précédemment évoqués),
- Lorsque le terrain fait l'objet, après son classement, d'une ou plusieurs mutations à titre gratuit, avant d'être cédé pour la première fois à titre onéreux, la taxe reste due à raison de cette dernière opération.

Taxe nationale sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (art. 1605 nonies du CGI)

Personnes concernées :

- La taxe forfaitaire s'applique aux cessions réalisées par les particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé et également aux cessions réalisées dans le cadre d'une activité professionnelle individuelle imposable à l'IR dans la catégorie des BIC, BA, BNC,
- Elle s'applique également aux cessions de terrains réalisées par des personnes morales quels que soient leur régime fiscal et leur qualité,
- Enfin, elle s'applique également aux contribuables fiscalement domiciliés hors de France.

Biens concernés :

Entrent dans le champ d'application les terrains nus et les cessions de droits relatifs à des terrains nus.
A noter que :
- Les terrains qui comportent une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine, chantier inabouti…) restent dans le champ de la taxe,
- La taxe s'applique aux cessions de terrains divisés en lots,
- Elle s'applique également aux cessions de terrains figurant à l'actif d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale,
- Entrent dans le champ d'application les cessions de droits relatifs à un terrain (nue-propriété, usufruit, servitudes, mitoyenneté, bail emphytéotique).

Opérations imposables :

Seule la première cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles postérieurement au 13/01/2010 est soumise à la taxe.

Opérations exonérées :

La taxe ne s'applique pas :
- Lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale n'excède pas 10,
- Aux cessions de terrains classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans,
- Lorsqu'une déclaration d'utilité publique a été prononcée (expropriation),
- Lorsque le prix de cession est inférieur à 15 000 €,
- Aux cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (ou des droits relatifs aux terrains), pour lesquels la décision de classement est intervenue au plus tard le 13/01/2010 inclus.

Modalités de calcul de la taxe :

- Fait générateur : **première** cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13/01/2010,
- Assiette : la taxe est assise sur un montant égal au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulé dans l'acte, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE (ou par les coefficients d'érosion monétaire, pour les cessions réalisées depuis 2012). L'assiette est ensuite réduite d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 8e année suivant la date à laquelle le terrain a été rendu constructible.
- Taux :
  - 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition est > à 10 et < ou = à 30
  - 10 % au-delà de cette limite pour la part de la plus-value restant à taxer.
- Obligation : de désigner un représentant fiscal accrédité pour les cessions réalisées par des non-résidents.

La taxe annuelle de 3% (Art. 990 D s. et suivants du CGI)

Les entités juridiques qui, directement ou indirectement, possèdent des immeubles situés en France, ou des droits réels, portant sur ces biens, **au 1er janvier de l'année d'imposition**, sont redevables d'une taxe annuelle de 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La base d'imposition exclut la valeur des immeubles affectés par l'entité imposée ou par des entités interposées à leur activité professionnelle autre qu'immobilière ou à celle d'une entité juridique du même groupe.

Les biens détenus en stock par les personnes morales qui exercent la profession de marchand de biens ou de promoteur immobilier sont exonérés (**CGI, art. 990 F**). Ils sont néanmoins pris en compte pour le calcul du ratio de prépondérance immobilière prévu au **a) du 2° de l'article 990 E du Code général des impôts**.

La taxe est due à raison des immeubles et des droits réels imposables possédés au 1er janvier de l'année d'imposition.

Elle est assise au taux de 3 %, sur la valeur vénale des biens et droits immobiliers à cette date.

Le dépôt du formulaire fiscal n°2746 et, le cas échéant, le paiement de cette taxe, doivent être régularisés au plus tard **le 15 mai de chaque année** et doivent s'effectuer via la télédéclaration.

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

La taxe s'applique à toutes les entités juridiques

Personnes morales, organismes, fiducies ou toutes autres institutions comparables.

Il n'y a pas lieu de distinguer selon la forme de l'entité en cause, ni selon qu'elle est dotée ou non de la personnalité morale. La taxe s'applique ainsi aux « partnerships », aux fondations, aux trusts…

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

- Aux Organisations internationales, aux États souverains, à leurs subdivisions politiques et territoriales.
- Aux entités juridiques :
  - non à prépondérance immobilière c'est-à-dire dont les actifs immobiliers situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou indirectement,
  - dont les actions, parts et autres droits font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé et leurs filiales.
- 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, et :
  - Qui détiennent directement ou indirectement une quote-part d'immeubles situés en France ou des droits réels portant sur ces biens, dont la valeur vénale est inférieure 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 qui sont instituées pour la gestion des régimes de retraite ou qui sont reconnues d'utilité publique,
  - Ou qui prennent la forme de FPI ou de SPPICAV, ou d'entités juridiques soumises à une réglementation équivalente,
  - Ou qui communiquent chaque année, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier ainsi que l'identité, l'adresse et le nombre de parts détenues par l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres détenant plus de 1 % des actions, en application du d) du 3° de l'article **990 E** du CGI.
  - ou qui déclarent chaque année au plus tard le 15 mai, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er 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 1er janvier.