



Représentant fiscal

*Imposition des plus-values
immobilières en France*

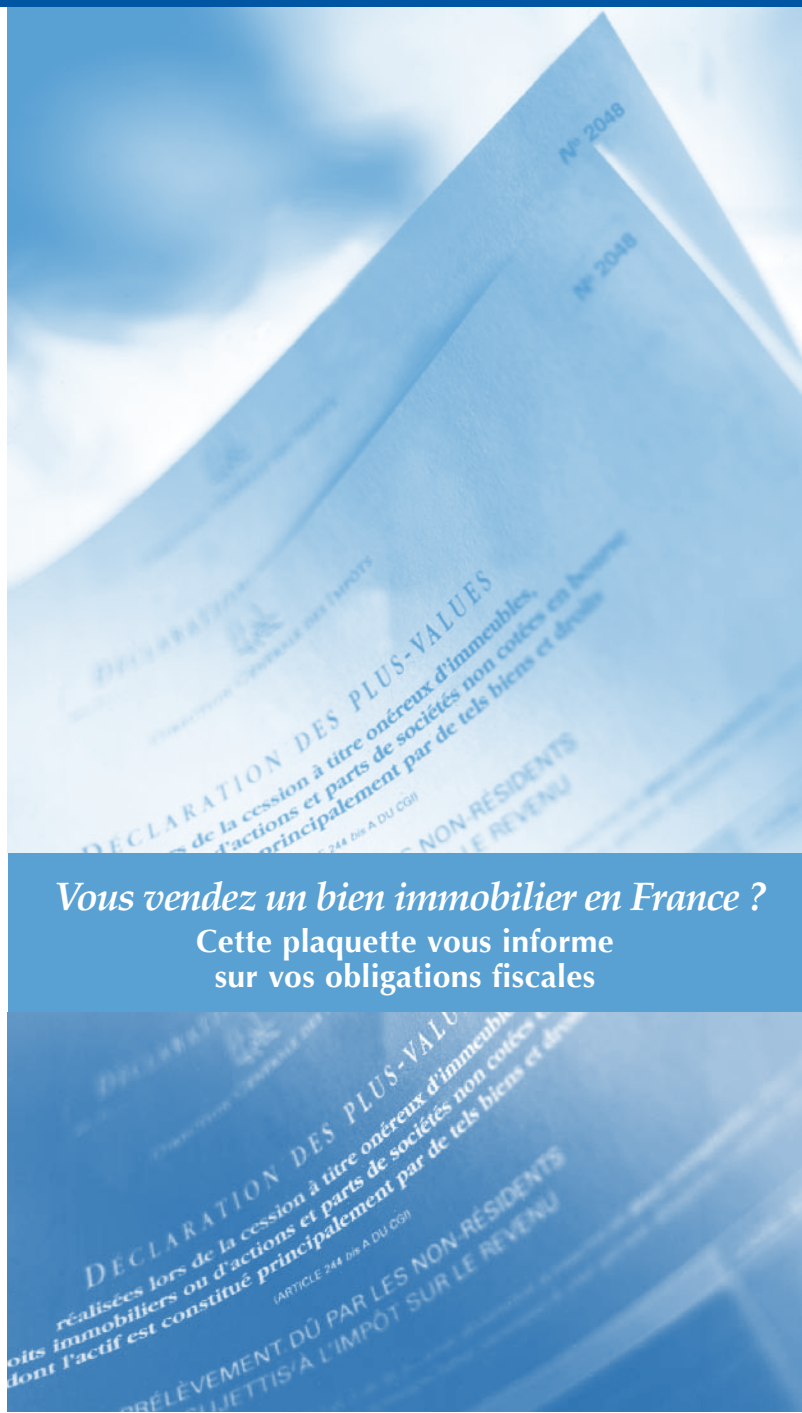
Retrouvez toutes nos coordonnées
sur notre site internet

www.sarf.fr
rubrique « Contacts »

ÉTABLISSEMENT AGRÉÉ DEPUIS 1983
PAR LA DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
POUR ASSURER LA REPRÉSENTATION FISCALE DES NON-RÉSIDENTS.

S.A. AU CAPITAL DE 4 000 000 € - RCS PARIS 325 624 914

© SARF - 2009



Vous vendez un bien immobilier en France ?
Cette plaquette vous informe
sur vos obligations fiscales

1 Suis-je « non-résident » ?

- Oui, si au jour de la vente, vous payez l'impôt **sur l'ensemble de vos revenus** ailleurs qu'en France.

2 Je suis un particulier, quelles sont mes obligations lors de la vente d'un bien immobilier en France ?

- Si vous êtes propriétaire depuis moins de 30 ans*, vous devez :
 - déposer une **déclaration de plus-value**, même si vous n'avez aucun impôt à payer ;
 - **désigner un représentant fiscal**, si la part du prix de vente vous revenant est supérieure à 150 000 € ;
 - et payer l'impôt qui s'élève à **33,1/3 %** de la plus-value imposable. L'impôt est réduit à **19 %** pour les résidents fiscaux de l'EEE**.

3 Puis-je déduire les travaux réalisés ?

- Oui :
- Soit, pour les immeubles bâtis, 15 % du prix d'acquisition sans justificatif, dès la 5^e année.
 - Soit, uniquement les travaux de (re)construction, agrandissement ou amélioration, réalisés par une entreprise, sur factures et justificatifs de règlement à votre nom (rénovation, entretien et matériaux, travaux déjà déduits : exclus).

4 S'il y a du mobilier dans la vente, comment se calcule la plus-value ?

- Sur le prix de vente hors mobilier à condition que son montant soit justifié (factures, inventaire Commissaire-Priseur).

5 Suis-je exonéré d'impôt ?

- Oui, sous certaines conditions, notamment :
- Les ressortissants EEE** qui ont été fiscalement résidents en France pendant 2 ans consécutifs minimum, qui n'ont pas loué le bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession et qui réalisent leur 1^{er} vente taxable depuis le 01/01/2006 ;
 - Les titulaires d'une pension de vieillesse ou d'invalidité (selon seuil de revenus).
 - Si la détention du bien est supérieure à 30 ans, la vente est inférieure à 15 000 € ou en cas d'expropriation. Consultez-nous sur toutes les conditions à remplir et autres cas possibles.

6 Quelles sont les dispositions spécifiques pour les sociétés civiles françaises ?

- Désignation d'un représentant fiscal obligatoire si la quote-part globale des non-résidents est supérieure à 150 000 € et dès qu'un associé est une société étrangère.

7 Et pour les sociétés étrangères ?

- Désignation d'un représentant fiscal sans aucune exception.
- Règles spécifiques de calcul : pas de forfait de 7,5 %, ni 15 %, amortissement obligatoire du prix d'acquisition (bâti).
- Exonération pour délai de détention de plus de 30 ans : **impossible**.
- Plus-value imposée au taux de 33,1/3 % (ou 50% pour les ETNC).
- Seuls les travaux de (re)construction et d'agrandissement sont déductibles (factures et justificatifs de règlement au nom de la société).
- Règles spécifiques pour les sociétés européennes.
- Le représentant fiscal garantit également le paiement de la taxe annuelle de 3 %, calculée sur la valeur vénale de l'immeuble (art. 990 E du CGI) (sociétés non européennes).

8 Que se passe-t-il par la suite ?

- Votre déclaration peut être vérifiée pendant 4 ans, voire plus.
- Votre représentant fiscal devra justifier du calcul effectué et défendre votre position.

9 Que fait mon représentant fiscal ?

- Il signe votre déclaration de plus-value.
- Il garantit son exactitude.
- Il s'engage à payer l'impôt et les pénalités en cas de redressement.
- Sa responsabilité est illimitée.

10 Qui peut être mon représentant fiscal ?

- Soit un établissement agréé par la Direction Générale des Impôts.
 - Soit, sur agrément spécial, une personne résidant en France. La décision d'agrément prend un certain délai, nécessaire à la vérification de la situation fiscale de votre représentant.
- Ni votre Notaire, ni votre Avocat, ne peut être votre représentant fiscal (BOI 8M-1-05, §47).

11 Quels sont les avantages particuliers à me faire représenter par la SARF ?

- Le bénéfice d'une qualité de conseil et de suivi fondée sur 25 ans d'expérience.
- L'assurance du traitement de votre dossier en 24 heures.
- La compétitivité du leader de la profession depuis 1983.
- Vous n'avez qu'un seul interlocuteur, votre conseiller personnel, qui est un spécialiste.

12 Comment la Sarf est-elle rémunérée ?

- Ses honoraires forfaitaires, prélevés sur le produit de la vente, sont déductibles du prix de cession.