



Représentant fiscal

FR

# Imposition des plus-values immobilières en France

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

### 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.

### 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 que vous résidez hors de l'EEE\*\* ;  
- et payer l'impôt qui s'élève à **36,2 %** de la plus-value imposable ;  
- et une taxe additionnelle lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €

### Puis-je déduire les travaux réalisés ?

Oui :  
■ Soit, pour les immeubles bâtis, 15 % du prix d'acquisition, dès la 5<sup>e</sup> année (si travaux réalisés).  
■ 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).

### 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 décotées, inventaire Commissaire-Priseur).

### Suis-je exonéré d'impôt ?

Oui, sous certaines conditions, notamment :  
■ Dans la limite de 150 000 € de plus-value nette imposable, si vous êtes ressortissants de l'EEE\*\*, que vous avez été fiscalement résidents en France pendant 2 années consécutives, que vous n'avez pas loué le bien depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession (sauf si la cession intervient dans les 5 ans de votre départ fiscal de France) et que vous réalisez votre 1<sup>re</sup> vente taxable depuis le 01/01/2006 ;  
■ Si vous êtes 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.

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

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

### Et pour les sociétés étrangères ?

■ Désignation d'un représentant fiscal pour les sociétés ayant leur siège hors de l'EEE\*\* 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 IS.  
■ 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).

### 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.

### 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.

### Qui peut être mon représentant fiscal ?

■ Soit un établissement agréé par la Direction Générale des Finances Publiques.  
■ 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-RFPI-PVINR-30-20-20120912 § 30).

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

■ Le bénéfice d'une expertise et d'un suivi fondés sur 30 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.

### Comment la Sarf est-elle rémunérée ?

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

\* S'il s'agit d'un terrain sur lequel vous avez construit depuis moins de 30 ans, ou si le bien est détenu par une société étrangère, vous devez déposer une déclaration même après plus de 30 ans.

\*\* Liechtenstein : en attente précision

Retrouvez toutes nos coordonnées sur notre site internet : [www.sarf.fr](http://www.sarf.fr) - rubrique « Contacts »