



Cession d'un immeuble par une personne physique non-résidente ou associée d'une société de personnes

Bien détenu depuis + de 30 ans	Prix de vente ≤ 15.000€ ⁽¹⁾ (sauf cession de parts et titres)	Prix de vente entre 15.000€ ⁽¹⁾ et 150.000€ ⁽²⁾ avec ou sans plus-value	Prix de vente > 150.000€ ⁽²⁾ avec ou sans plus-value y compris exonération (sauf + de 30 ans)
Déclaration 2048			
Non	Non	Oui	Oui
Représentation fiscale			
Non	Non	Non	Oui⁽³⁾
Taux d'imposition			
19 %			
Prélèvements sociaux			
17,2 % ou 7,5 % ⁽⁴⁾			
Taxe additionnelle			
Cf tableau (au verso)			

(1) S'apprécie, par vente, sur la quote-part indivise en pleine propriété. SCI : prix de vente total.

(2) S'apprécie par indivisaire. Un couple marié ou pacsé constitue un seul indivisaire. Pour les sociétés de personnes, c'est la somme des quotes-parts détenues par les associés non-résidents hors EEE.

(3) Pour les résidents hors EEE ou du Liechtenstein.

(4) Pour bénéficiaire du taux réduit, le cédant doit, au moment de la vente :

- justifier être affilié à une caisse d'assurance maladie dans un pays de l'EEE, de la Suisse ou du Royaume-Uni (certificat A1, S1 ou certificat équivalent émis par l'assurance maladie au moment de la vente).
- ne pas être à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

**N'hésitez pas à utiliser notre outil simplifié
« simulateurs / vos obligations » sur sarf.fr**

Loi de finances pour 2024 :

► L'abattement exceptionnel applicable aux plus-values de cession d'immeubles bâtis situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation des territoires est étendu, sous certaines conditions :

- aux opérations réalisées dans le périmètre d'opérations d'intérêt national,
- et aux cessions portant sur des immeubles bâtis et terrains à bâtir situés dans les zones tendues, caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et la demande de logements.

Il est fixé à 60 %, 75% ou 85%.

Il s'applique à la double condition que la cession soit précédée d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 01/01/2024 et le 31/12/2025, et qu'elle soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle cette promesse a acquis date certaine.

(CGI, art. 150 VE modifié).

► Les exonérations en faveur de la production directe ou indirecte de logements sociaux sont prorogées de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2025. Condition de gabarit à respecter.

(CGI, art. 150 U, II, 7° et 8° modifiés).

NB : l'article 150 U II 7° du CGI n'est plus applicable aux immeubles situés en Corse.

Cession par une société étrangère ou associée personne morale d'une société de personnes

- ▶ Représentant fiscal obligatoire si siège hors EEE ou au Liechtenstein **quel que soit le prix de vente.**
- ▶ Règles spécifiques d'imposition :
 - pas de forfait (ni 7,5%, ni 15%),
 - amortissement du prix d'achat (bâti),
 - **aucune exonération pour durée de détention.**
- ▶ Travaux déductibles selon nature et après amortissement
- ▶ Taux : IS
- ▶ Déclaration 2048 **dans tous les cas**
- ▶ Taxe annuelle de 3%

Espace Économique Européen (EEE)

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

* Hors Irlande du Nord.

** Régime spécifique.

Taxe additionnelle sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € (art. 1609 nonies G du CGI)

Hors : 1/ terrains à bâtir
2/ plus-values exonérées

▶ Assiette de la taxe : plus-value nette imposable (après abattement pour durée de détention et autre), exclusivement sur la somme des plus-values IR.

- ▶ Applicable :
- aux personnes physiques.
 - aux SCI (appréciation du seuil au niveau de la quote-part taxable globale des associés personnes physiques, hors exonération).
 - Indivision, couple marié ou pacsé : appréciation du seuil au niveau de la quote-part de plus-value de chacun.

▶ Barème

Tableau simplifié	
de 50 001 à 60 000 €	PV x 7% - 3 000
de 60 001 à 100 000 €	PV x 2%
de 100 001 à 110 000 €	PV x 13% - 11 000
de 110 001 à 150 000 €	PV x 3%
de 150 001 à 160 000 €	PV x 19% - 24 000
de 160 001 à 200 000 €	PV x 4%
de 200 001 à 210 000 €	PV x 25% - 42 000
de 210 001 à 250 000 €	PV x 5%
de 250 001 à 260 000 €	PV x 31% - 65 000
supérieure à 260 000 €	PV x 6%

Travaux

Pour les particuliers et associés personnes physiques de SCI :

– soit, uniquement pour les immeubles bâtis : 15 % du prix d'acquisition, après 5 ans et **sous réserve que des travaux aient été effectivement réalisés** ;

– soit, uniquement les travaux de (re)construction, amélioration ou agrandissement, réalisés par une entreprise, sur factures avec mentions légales et présentation des justificatifs de règlement (rénovation ou entretien exclus).

NB : les matériaux ne sont pris en compte qu'en cas de construction ex nihilo.



Usufruit et nue-propiété

Détermination du prix d'acquisition :
BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 § 310 à 350.

- ▶ Succession :
 - si décès avant le 01/01/2004 : valeur de l'usufruit au jour de la cession.
 - si décès après le 01/01/2004 : valeur de l'usufruit au jour du décès.
- ▶ Donation : valeur sur laquelle les droits ont été acquittés (sauf si usufruit éteint).
- ▶ Barème

Age usufruitier	Valeur usufruit	Valeur nue-propiété
Jusqu'à 20 ans	90 %	10 %
De 21 à 30 ans	80 %	20 %
De 31 à 40 ans	70 %	30 %
De 41 à 50 ans	60 %	40 %
De 51 à 60 ans	50 %	50 %
De 61 à 70 ans	40 %	60 %
De 71 à 80 ans	30 %	70 %
De 81 à 90 ans	20 %	80 %
A partir de 91 ans	10 %	90 %

Exonérations prévues pour les non-résidents (personnes physiques)

- ▶ Article 244 bis A I-1. du CGI :
Exonération totale pour les personnes qui cèdent leur résidence principale au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du départ de France.
 Conditions multiples et strictes à respecter, notamment sur **le nouvel Etat de résidence**.
- ▶ Article 150 U II.-2°. du CGI :
Exonération pour les personnes qui cèdent une résidence en France (sous condition entre autres de la domiciliation fiscale en France pendant 2 ans consécutifs).
 Cette exonération est **plafonnée** à une plus-value nette de 150.000 € par cédant.

Taxes sur les terrains nus rendus constructibles

- ▶ Taxe communale (*article 1529 du CGI*) :
Sur décision des conseils municipaux.
- ▶ Taxe nationale (*article 1605 nonies du CGI*) :
Applicable de plein droit. Sous conditions.
- ▶ Aucune exonération pour durée de détention. Représentant fiscal obligatoire sous les mêmes conditions.

Retrouvez nos simulateurs sur www.sarf.fr

Abattements pour durée de détention (*cumulés*)

Années de détention	Impôt sur le revenu (IR)	Prélèvement sociaux (PS)
1	0	0
2	0	0
3	0	0
4	0	0
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%

Tél. : **01 44 88 19 99** - Email : sarf@sarf.fr

SARF - 2, rue des Petits-Pères - 75002 Paris

