



HONORÉ PATRIMOINE

Le représentant fiscal des non-résidents

La Fiscalité Immobilière des non-résidents

- > L'impôt sur la plus-value immobilière p.1
- > L'imposition des revenus fonciers p.7
- > L'imposition des revenus meublés p.9
- > L'impôt sur la fortune immobilière IFI (ex ISF) p.10
- > Les impôts locaux en bref p.11
- > Quid de la CSG CRDS des non-résidents p.12

GUIDE FISCAL ÉDITION 2018



L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Les plus-values immobilières réalisées en France par les résidents comme les non-résidents sont soumises à l'impôt sur la plus-value qui se décompose en 2 prélèvements :

▷ L'impôt sur la plus-value (IR)

au taux de 19%, exonéré après 22 ans de détention du bien.

▷ Les prélèvements sociaux (PS)

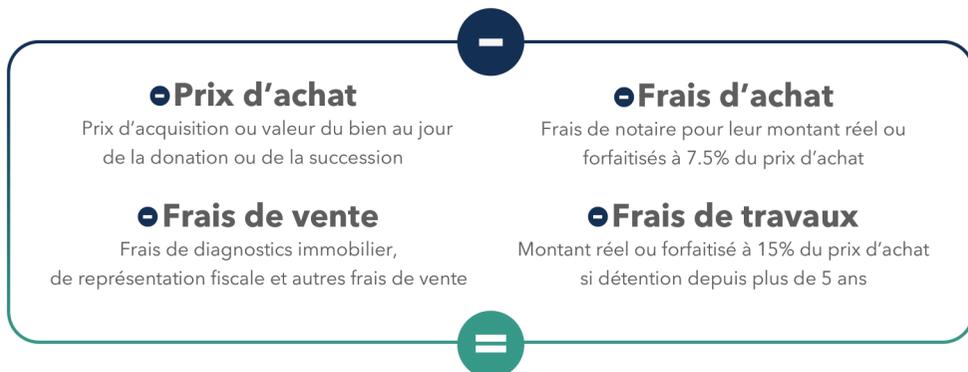
au taux de 17,2%, exonérés après 30 ans de détention du bien.



Comment calculer l'impôt sur la plus value ?

Prix de vente net vendeur

Prix de vente hors commission d'agence



Plus-value brute

La plus-value brute est taxable à l'IR au taux de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%, après application des abattements pour durée de détention

Voir tableau ci-contre →

Application de l'abattement durée de détention à l'IR
Plus-value nette à l'IR
taxable au taux de 19%

Application de l'abattement durée de détention aux PS
Plus-value nette aux PS
taxable au taux de 17.2%

Montant total de l'impôt sur la plus-value à payer

+ Taxe additionnelle si la plus-value nette taxable à l'IR dépasse 50 000€

Voir le barème de la taxe additionnelle ci-contre →

Taux d'abattement pour durée de détention

NBRE D'ANNÉES	ABATTEMENT IR	ABATTEMENT PS
0 à 5	0%	0,00%
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	100%	37,00%
24	100%	46,00%
25	100%	55,00%
26	100%	64,00%
27	100%	73,00%
28	100%	82,00%
29	100%	91,00%
30	100%	100,00%

Barème de la taxe additionnelle

PLUS-VALUE NETTE	CALCUL DE LA TAXE
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
de 260 001 à supérieur	PV x 6%



Je viens de vendre le bien immobilier que j'avais acheté ou reçu en héritage, dois-je payer l'impôt sur la plus-value immobilière ?

En tant que non-résident, vous êtes redevable de l'impôt sur la plus-value immobilière dès lors que vous vendez un bien immobilier en France détenu depuis moins de 30 ans, peu importe l'origine du bien (Achat/succession/donation...). Cet impôt s'élève à 36,2% de la plus-value taxable (19% + 17,2%), hors taxe additionnelle éventuellement applicable.

Comment est calculée la plus-value immobilière taxable ?

La plus-value taxable est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Cette différence peut être réduite en tenant compte des frais que vous avez payés lors de l'achat ou de la succession.

Pour les donations et successions, ces frais doivent être déduits pour leur montant réel.

Pour les achats à titre onéreux, ces frais peuvent être déduits à hauteur d'un forfait de 7,5% du prix d'acquisition ou pour leur montant réel lorsqu'ils sont plus avantageux que le forfait.

Comment tenir compte des travaux que j'ai fait réaliser sur le bien ?

Vous pouvez également tenir compte des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration (au sens de « l'ajout d'un nouvel élément de confort »).

Les travaux de réparation, d'entretien et de rénovation ne sont quant à eux pas déductibles.

Les travaux doivent obligatoirement avoir été réalisés par une entreprise.

Vous devez aussi pouvoir produire les factures et les justificatifs de règlement de ces factures par vos soins.

Je n'ai pas effectué de travaux /je n'ai pas conservé les factures des travaux, comment puis-je faire ?

Si vous ne pouvez pas produire les factures et les justificatifs de règlement, et que vous avez acquis le bien depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'achat du bien.

Ce forfait est applicable même si vous n'avez pas vraiment effectué de travaux ou si le montant des travaux est inférieur à ce forfait.

N'ai-je pas intérêt à conserver mon bien plus longtemps avant de le vendre ?

En effet, à partir de 6 ans de détention, vous bénéficiez d'un abattement sur le montant de la plus-value, lequel varie en fonction de la durée de détention du bien. A chaque anniversaire de l'acquisition du bien, cet abattement augmente. Concernant l'IR, cet abattement est de 6% pour 6 ans de détention, augmente chaque année, et est de 100% d'abattement au bout de 22 ans de détention. Concernant les PS, cet abattement est de 1.65% pour aussi 6 ans de détention, augmente chaque année, et est de 100% d'abattement au bout de 30 ans de détention.

Dès lors, au-delà de 30 ans de détention, vous êtes totalement exonéré d'impôt sur la plus-value (IR et PS).

(Voir le Tableau p.2)

Que se passe-t-il si ma plus-value de l'IR dépasse 50 000 € ?

Dans le cas où votre plus-value nette taxable à l'IR au taux de 19% est supérieure à 50 000€, une taxe additionnelle s'applique selon le barème situé en bas du tableau page 2.

Pour un couple comme pour des indivisaires, l'appréciation du seuil de 50 000 € et le calcul de la taxe s'effectuent selon la quote-part détenue par chacun.

J'ai résidé en France antérieurement ; puis-je bénéficier d'une exonération d'impôt sur la plus-value ?

Il n'existe pas d'exonération à proprement dit mais il y a une possibilité de faire application de l'article 150 U II du CGI permettant d'appliquer un abattement de 150.000€ sur la plus-value nette imposable qui peut conduire dans certains cas à une exonération totale d'impôt sur la plus-value.

Cet abattement est applicable sous 4 conditions cumulatives :

- Avoir été imposé sur ses revenus antérieurement en France pendant au moins 2 années consécutives,
- Avoir la nationalité d'un pays européen (ou d'un pays signataire d'une convention contenant une clause d'égalité de traitement),
- Qu'il s'agisse de votre première vente d'un bien d'habitation en tant que non-résident,
- Et si vous avez quitté la France depuis plus de 5 ans, avoir la libre disposition du bien depuis au moins le 1er janvier de l'année précédant celle de la vente.

En tant que non résident,
dans certains cas,
vous avez l'obligation de
faire appel à un
représentant fiscal lorsque
vous vendez votre bien

Pourquoi et quand désigner un représentant fiscal ?

Si vous résidez fiscalement hors de l'Union Européenne, et que le prix de vente que vous recevez dépasse le seuil de 150.000€ (pour un couple marié ou pacsé, le seuil de 150.000€ s'apprécie au niveau du couple), vous vous devez de désigner un représentant fiscal, qui sera chargé d'établir le calcul de l'impôt sur la plus-value, en lieu et place de votre notaire.

Quel est le rôle du représentant fiscal ?

Le représentant fiscal est chargé d'établir, signer et garantir avec exactitude la déclaration de plus-value de ses clients. Il s'engage à payer l'impôt et les pénalités en cas de redressement par l'administration fiscale. En cas de redressement fiscal, c'est le représentant fiscal et non le vendeur qui sera redevable du montant du redressement, ainsi que des pénalités, intérêts de retard et amende fiscale de 25% de l'impôt élué applicable aux non-résidents. La responsabilité du représentant fiscal est illimitée pendant toute la durée du délai de reprise de l'administration fiscale (3ans + l'année en cours).

Comment le représentant fiscal est-il rémunéré ?

Les honoraires du représentant fiscal sont prélevés par le notaire sur le produit de la vente et ces honoraires sont déductibles du prix de vente dans le calcul de la plus-value.



Le cabinet Honoré Patrimoine est à votre disposition pour intervenir en tant que représentant fiscal Accrédité.



HONORÉ PATRIMOINE

Le représentant fiscal des non-résidents

198 Avenue Victor Hugo - 75016 Paris
Entrée : 131 rue de la faisanderie - 75016 Paris
Tél : : 01.85.08.70.10 - Fax : 01.71.93.55.59
www.honorepatrimoine.fr
contact@honorepatrimoine.fr