

LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES POUR LES NON-RESIDENTS, PERSONNES PHYSIQUES

Par principe, les plus-values réalisées par des non-résidents, lors de la cession d'un bien immobilier français, sont imposables en France.

La plus-value immobilière imposable est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat ou la valeur déclarée, lorsque le bien a été reçu par donation ou succession. Les plus-values réalisées lors de la vente sont en principe soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Cependant, certaines cessions peuvent rentrer dans le cadre d'une exonération.

L'ASFE vous détaille les démarches à réaliser lors de la vente ainsi que la fiscalité afférente aux plus-values immobilières pour les non-résidents.

Opérations concernées

- Vente ou cession à titre onéreux d'un bien immobilier situé en France ;
- Vente ou cession à titre onéreux de parts d'une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France.

Formalités et démarches lors d'une vente

Si la vente porte sur un immeuble ou un terrain à bâtir, vous devez faire appel à un notaire qui effectue les formalités déclaratives et de paiement.

Celui-ci établit la n° 2048-IMM ou 2048-TAB et paie l'impôt pour votre compte au moment de l'enregistrement de l'acte de vente auprès du service en charge de la publicité foncière.

Dans tous les cas, vous devez reporter la plus-value imposable sur votre déclaration de revenus 2042-C (case 3 VZ) pour qu'elle soit prise en compte dans le revenu fiscal de référence (RFR).

NB: vous devez obligatoirement recourir à un représentant fiscal si vous n'êtes pas domicilié dans un État de l'Espace Économique Européen (hors Liechtenstein) et que le montant de la cession excède 150 000 € (ce seuil s'apprécie par cédant).

Le représentant peut être :

- une société ou un organisme déjà accrédité de façon permanente par l'administration fiscale ;
- un établissement bancaire exerçant son activité en France ;
- l'acquéreur du bien s'il a son domicile fiscal en France ;
- toute autre personne ayant son domicile fiscal en France et accréditée, à titre ponctuel ou à titre permanent, par l'administration.

L'accréditation doit être accordée par l'administration fiscale préalablement à la publication de l'acte de vente (directeur départemental ou régional du lieu de situation de l'immeuble ou l'inspection de fiscalité immobilière, ou, dans le cas des immeubles situés à Paris, la DRFiP d'Île-de-France et du département de Paris).

Impôts et prélèvements sociaux

Abattements

Pour le calcul de l'impôt et des prélèvements sociaux à acquitter, la plus-value réalisée est diminuée d'un abattement qui dépend du temps pendant lequel vous avez possédé le bien.

Ainsi, pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

L'exonération totale d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.

S'agissant des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Taux d'imposition

La plus-value immobilière est taxée au titre de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire actuel de 19 %.

Pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement), une taxe supplémentaire s'applique (de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée).

Prélèvements sociaux

La plus-value immobilière est également soumise aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%.

Toutefois, les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale d'un pays de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou du Royaume-Uni sont exonérées de CSG et de CRDS) mais doivent s'acquitter du prélèvement de solidarité au taux de 7,5%.

Exonérations pour les non-résidents

Exonération de l'ancienne résidence principale

Les contribuables non-résidents qui cèdent leur ancienne résidence principale dû à un départ à l'étranger, vers un Etat de l'UE ou autre Etat avec lequel la France a conclu une convention d'assistance administrative et une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, peuvent bénéficier de l'exonération d'imposition de la plus-value immobilière propre à la cession de leur ancienne résidence principale si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- la cession est effectuée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile hors de France ;
- l'immeuble ne doit pas avoir été mis à disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre ce transfert et la cession ;
- le contribuable ne doit pas avoir, au préalable, bénéficié de l'exonération partielle de 150 000 € en cas de cession d'un logement en France par un non-résident.

Exonération spécifique partielle applicable aux non-résidents

La cession par un non-résident de France, ressortissant d'un Etat membre de l'UE ou d'un Etat partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, d'un logement situé en France et qui ne remplit pas les conditions de l'exonération de l'ancienne résidence principale, peut bénéficier d'une exonération des plus-values immobilières dans la limite de 150 000 € de plus-value nette imposable.

Cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € à la double condition suivante :

- Le cédant doit avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;
- La cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 10ème année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.

Dans le cas d'une cession par une indivision, chacun des indivisaires constitue un cédant unique et le seuil de plafonnement à 150 000 € s'apprécie pour la quote-part de la plus-value réalisée par chacun des indivisaires.

Dans le cas d'une cession par un couple marié, les époux sont considérés comme co-cédants. Toutefois, l'administration fiscale admet - comme pour l'indivision - d'apprécier le plafonnement à 150 000 € de la plus-value exonérée, au niveau de la quote-part du bien, et donc de la plus-value réalisée par chacun des conjoints et non sur l'ensemble de la plus-value totale réalisée par le couple.

L'exonération ne s'applique pas lorsque le bien est détenu par l'intermédiaire d'une personne morale (SCI par exemple).

/!\ Un non-résident ne peut pas cumuler des deux régimes d'exonération.