

REPRESENTANT FISCAL POUR LES NON-RESIDENTS

17/07/2023

Lors de la vente d'un actif immobilier situé en France, la plus-value de cession fait - hors cas d'exonération - l'objet de prélèvements obligatoires (impôt sur le revenu au taux de 19% et prélèvements sociaux au taux de 17,2% ou de 7,5% si le contribuable est affilié à un régime de sécurité sociale de l'Espace économique européen ou de la Suisse ou du Royaume-Uni et n'est pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français et dans certains cas la taxe sur les plus-values immobilières élevées au taux de 2% à 6%).

L'impôt dû est calculé par le notaire qui le prélève sur le produit de cession et le verse au Trésor public.

A titre de règle générale, le prélèvement est acquitté sous la responsabilité d'un représentant que le contribuable domicilié hors de France doit obligatoirement désigner.

Le représentant fiscal intervient donc à l'acte de cession d'un actif immobilier.

Cette chronique fiscale précise le rôle d'un représentant fiscal et ses modalités de désignation.

Responsabilité du représentant

Le représentant fiscal est le garant du contribuable cédant non-résident et endosse par conséquent les mêmes responsabilités que lui :

- accomplissement des formalités : rédaction de l'acte, enregistrement de l'acte, dépôt de la déclaration de plus-values
- acquittement de l'impôt, des prélèvements sociaux et de toutes les impositions supplémentaires dues au titre de la plus-value réalisée par le contribuable et d'un éventuel redressement fiscal

Le représentant fiscal est déchargé de sa responsabilité à l'expiration du délai de reprise dont bénéficie l'administration, qui est de trois ans en matière d'impôt sur le revenu.

Absence d'obligation de désigner un représentant fiscal

L'article 62 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, a supprimé, sous conditions, l'obligation de désigner un représentant fiscal lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué :

- dans un État membre de l'UE
- dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

/!\ Le Liechtenstein, bien que membre de l'EEE, n'est pas lié à la France par une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt, aussi les personnes qui y résident ou qui y sont établies ou qui y disposent d'un siège restent tenues de désigner un représentant fiscal pour acquitter le prélèvement.

Remarque : Les pays et territoires d'outre-mer (PTOM) ne sont pas intégrés à l'UE mais seulement associés. Par conséquent, les personnes, physiques ou morales, domiciliées, établies ou constituées en Nouvelle-Calédonie, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, aux îles de Wallis-et-Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises ou à Saint-Barthélemy demeurent soumises

Dispense de désignation d'un représentant fiscal

Par dérogation, l'administration fiscale accorde des dispenses automatiques de désignation d'un représentant fiscal :

- pour les cessions dont le prix est inférieur ou égal à 150 000 €, ce seuil s'appréciant par cédant ;
- pour les cessions bénéficiant d'une exonération de plus-value au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux compte tenu de la durée de détention du bien (22 ans pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux) ;
- pour la cession de l'ancienne résidence principale en France.

Celles-ci s'appliquent sans demande préalable du contribuable dès lors que l'un des critères déterminés ci-dessus est rempli.

Qualité de représentant fiscal

Peuvent avoir la qualité de représentant fiscal :

toute personne accréditée, à titre ponctuel ou à titre permanent, par l'administration fiscale ;
les banques et établissements de crédit exerçant leur activité en France ;
l'acquéreur du bien s'il a son domicile fiscal en France ;

N.B. : Les notaires et les avocats ne peuvent être représentants fiscaux.

Accréditation d'un représentant

L'accréditation est accordée à la personne proposée par le cédant, après instruction du dossier par l'administration qui vérifie la moralité fiscale du représentant proposé, examine de sa solvabilité et demande éventuellement garanties complémentaires.

L'accréditation doit être demandée auprès de la direction départementale ou régionale des finances publiques correspondant au lieu de situation de l'immeuble ou au siège de la société à prépondérance immobilière en cas de cession d'actions ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière.

Cas particuliers :

- lorsque le lieu de situation des biens est situé dans Paris intra-muros, l'accréditation doit être demandée auprès de la direction régionale des finances publiques d'Ile-de-France (département de Paris-Pôle gestion fiscale Centre-Missions foncières 6, rue Paganini, 75020 Paris, Tel : 01.53.27.46.45) ;
- lorsque le siège de la société à prépondérance immobilière (cession de parts, actions ou droits) est situé à l'étranger l'accréditation doit être demandée auprès de la Direction des impôts des non résidents (10, rue du Centre 93 465 Noisy-le-Grand Cedex).

Agrément permanent

L'administration a délivré à certaines sociétés un agrément permanent de représentation fiscale qui les dispense d'obtenir une accréditation pour chaque opération.

Un agrément permanent de représentation fiscale a ainsi été délivré aux sociétés suivantes :

Accréditéco - n° SIREN 420 759 201 ;

Société Accréditée de Représentation Fiscale (SARF) - n° SIREN 325 624 914 ;

Sarf Azur - n° SIREN 399 248 160 ;

- Financière Accréditée - n° SIREN 504 937 053 ;

- La Représentation Fiscale - n° SIREN 632 009 122 ;

- TEVEA INTERNATIONAL - n° SIREN 331 270 280 ;

- Authorized Tax Representative (ATR) – n° SIREN 504 378 670 ;

- GPB Accrédité - n° SIREN 824 299 408 ;

- Honoré Patrimoine – n° SIREN 752 484 568.

Coût de désignation d'un représentant fiscal

L'obligation de désigner un représentant peut représenter un coût financier. Les honoraires forfaitaires du représentant fiscal sont prélevés sur le produit de cession et sont déductibles du prix de cession pour la détermination de la plus-value imposable.