



P A T R I C K M I C H A U D  
ANCIEN INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES  
CABINET D'AVOCATS

## Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents

([CGI, art. 244 bis A](#) ; [BOI-RFPI-PVINR](#))

**Sous réserve des conventions internationales**, les plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel, par des personnes physiques ou morales domiciliées hors de France, lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % ou 33,1/3 % selon le cas ([CGI, art. 244 bis A](#)).

### Précisions :

Sur les spécificités du régime applicable aux cessions réalisées dans le cadre des contrats de la finance islamique, cf. [BOI-DJC-FIN](#).

Application des prélèvements sociaux  
(sou réserves des contentieux en cours)

Les plus-values immobilières réalisées, directement ou indirectement, par les personnes physiques non-résidentes assujetties à l'impôt sur le revenu, sont également soumises aux prélèvements sociaux dus au titre des produits de placement en application du I bis de l'[article L. 136-7 du code de la sécurité sociale](#) (sur ce point, cf. Livre RPPM au n° [1551](#)).

Titre 1 : Champ d'application .....	1
Chapitre 1 : Personnes concernées .....	2
A. Personnes imposables .....	2
B. Personnes exonérées .....	2
Chapitre 2 : Biens imposables .....	3
A. Nature des biens imposables .....	3
B. Condition d'imposition des plus-values résultant de la cession de parts, actions ou autres droits .....	3
Chapitre 3 : Biens exonérés .....	4
A. Exonérations applicables aux résidents et bénéficiant aux non-résidents .....	4
B. Exonération au titre de la cession d'un logement situé en France par des non-résidents .....	5
I. Conditions d'application .....	5
II. Modalités d'application .....	5
Désignation d'un représentant accrédité .....	6
Dispense de désignation d'un représentant accrédité .....	6
Les déclarations .....	7

### SOURCE dgfip

#### Titre 1 : Champ d'application

([BOI-RFPI-PVINR-10 et suivants](#))

Sous réserve des conventions internationales, les **plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel**, par des personnes physiques ou morales domiciliées **hors de France**, lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière sont soumises à un **prélèvement forfaitaire de 19 % ou 33,1/3 %** selon le cas ([CGI, art. 244 bis A](#)).

**Précisions** : Sur les spécificités du régime applicable aux cessions réalisées dans le cadre des contrats de la finance islamique, cf. [BOI-DJC-FIN](#).

Les plus-values immobilières réalisées, directement ou indirectement, par les personnes physiques non-résidentes assujetties à l'impôt sur le revenu, sont également soumises aux **prélèvements sociaux** dus au titre des produits de placement en application du I bis de l'[article L. 136-7 du code de la sécurité sociale](#) (sur ce point, cf. Livre **RPPM** au n° [1551](#)).

## Chapitre 1 : Personnes concernées

**([CGI, art. 244 bis A](#) ; [BOI-RFPI-PVINR-10-10](#))**

### A. Personnes imposables

Le prélèvement s'applique :

- aux **personnes physiques** fiscalement domiciliées hors de France au sens de l'[article 4 B du CGI](#) (sur la notion de domicile fiscal en France, cf. Livre **IR**, n° [3 et suiv.](#));
- aux **personnes morales ou organismes** dont le siège social est situé **hors de France**, quelle que soit leur forme et quel que soit le lieu de résidence des associés ;
- aux **sociétés de personnes françaises ou groupements assimilés** qui relèvent de l'[article 8 du CGI](#) à l'[article 8 ter du CGI](#), dont le siège social est situé en France, au prorata des droits sociaux détenus par leurs associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France ;
- et aux **fonds de placement immobilier (FPI)** mentionnés à l'[article 239 nonies du CGI](#) au prorata des parts détenues par des porteurs qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

### B. Personnes exonérées

Sont exonérés du prélèvement :

- **les organismes et États étrangers** ([CGI, art. 244 bis A, I-1-al. 3](#))

Les organisations internationales, les États étrangers, les banques centrales et les institutions financières publiques de ces États sont exonérés de ce prélèvement dans les conditions prévues à l'[article 131 sexies du CGI](#).

- **les personnes non résidentes qui exploitent une entreprise en France** ([CGI, art. 244 bis A, I-1-al. 2](#))

Le prélèvement ne s'applique pas aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou par des personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France, qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non-commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés.

Les immeubles doivent être inscrits, selon le cas, au bilan ou au tableau des immobilisations établis pour la détermination du résultat imposable de cette entreprise ou de cette profession.

- **les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité**

Le 2° du II l'article 244 bis A du CGI prévoit que l'exonération visée au III de l'[article 150 U du CGI](#) en faveur des titulaires de pensions vieillesse ou d'une carte d'invalidité ou, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'[article L. 241-3 du codes de l'action sociale et des familles](#), s'applique lorsque les plus-

values sont réalisées par des ressortissants d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

**Précision :** Le III de l'article 150 U du CGI prévoit une exonération en faveur des plus-values réalisées par certains titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence de cette même année n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI.

L'exonération est également applicable aux **ressortissants d'un État tiers à l'Union européenne** à condition d'une part, de pouvoir invoquer le bénéfice d'une clause conventionnelle de non-discrimination et d'autre part, d'être dans une situation identique à celle où un ressortissant français pourrait prétendre à une exonération de plus-value immobilière sur le fondement du III de l'article 150 U du CGI.

## Chapitre 2 : Biens imposables

([CGI, art. 244 bis A](#) ; [Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015, art. 28](#) ; [BOI-RFPI-PVINR-10-20](#))

### A. Nature des biens imposables

([BOI-RFPI-PVINR-10-20](#) au I-A)

#### 1806

Sous réserve des conventions internationales, le **prélèvement** prévu à l'[article 244 bis A du CGI](#) s'applique aux **plus-values immobilières** de source française réalisées lors de la **cession à titre onéreux** des biens et droits suivants ([CGI, art. 164 B, I-e bis et I-e ter](#) et CGI, art. 244 bis A, I-3) :

- **immeubles** bâtis ou non bâtis situés en France et **droits** portant sur ces biens ;
- **parts de fonds de placement immobilier (FPI)** ou **titres d'organismes étrangers équivalents** (CGI, art. 244 bis A, I-3-b et e) ;

**Remarque :** À compter des revenus **perçus en 2015**, sont également soumises à prélèvements les **plus-values de cession de parts** détenues par des non-résidents dans un FPI dont l'objet social est la location **meublée** ainsi que les **plus-values de cession d'immeubles meublés** réalisées par un FPI de même nature et distribuées à des non-résidents ([art. 28 de la loi n° 2015-1786 de finances rectificative pour 2015](#)).

- **parts, actions ou autres droits** des sociétés d'investissements immobiliers cotées (**SIIC**), des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (**SPPICAV**), des **organismes étrangers équivalents** ou des **sociétés à prépondérance immobilière cotées** sur un marché français ou étranger (autres que les SIIC), lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société ou de l'organisme dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;

- **parts, actions ou autres droits dans des organismes à prépondérance immobilière non cotés sur un marché français ou étranger autres que ceux ci-dessus**, quelle qu'en soit la forme.

L'actif des sociétés et organismes mentionnés ci-dessus doit être, à la date de la cession, principalement constitué directement ou indirectement d'immeubles situés en France ou de droits relatifs à ces immeubles.

### B. Condition d'imposition des plus-values résultant de la cession de parts, actions ou autres droits

([BOI-RFPI-PVINR-10-20](#) au I-B)

## 1806-1

L'application du prélèvement prévu à l'[article 244 bis A du CGI](#) aux plus-values immobilières sur cession de parts, d'action ou droits supposent le respect de **plusieurs conditions** :

- **les plus-values doivent constituer des revenus de source française** tels que définis au A ci- avant ([CGI, art. 164 B, I-e bis et e ter, loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015, art. 28](#))

Pour plus de précisions sur ces revenus, cf. Livre **IR**, n° [506](#).

**Précisions** : À compter des revenus perçus en **2015** par des personnes non-domiciliées en France, constituent des revenus de source française imposables à l'impôt sur le revenu en France :

- les plus-values professionnelles issues de cessions de parts de FPI dont l'actif est majoritairement constitué d'immeubles loués meublés, lorsque le porteur de part est un professionnel ([CGI, art. 39 duodecies, 6 ter](#)) ;

- les plus-values de cession d'actifs mentionnés au 2° du II de l'[article L. 214-81 du code monétaire et financier](#) ([CGI, art. 239 nonies, II-1-f](#)).

- **la société, cotée ou non, dont les parts, actions ou autres droits sont cédés est à prépondérance immobilière en France au titre de la période de référence**

Est considérée à prépondérance immobilière la société ou organisme, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est constitué pour **plus de 50 %** de sa valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers ou droits portant sur ces biens, parts, actions ou autres droits de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière, non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

La composition de l'actif des FPI, SIIC et des SPPICAV ou de leurs équivalents étrangers s'apprécie à la date de cession.

Pour les organismes autres, le critère de la prépondérance immobilière s'apprécie à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession. Si la société dont les parts, actions ou droits sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession (CGI, art. 244 bis A, I-3-g et h) ;

- pour certaines cessions, **le cédant doit détenir, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital de la société** dont les titres ou droits sont cédés. Cette condition s'apprécie au jour de la cession

**Remarques** : Sont concernés par le seuil minimum de détention, les plus-values résultant de la cession :

- de parts, d'actions ou droits de SIIC ou de SPICCAV ou de leurs équivalents français (CGI, art. 244 bis A, I-3-c, d et f) ;

- de parts, d'actions ou droits de sociétés cotées sur un marché français ou étranger, autres que les SIIC ou leurs équivalents français ((CGI, art. 244 bis A, I-3-g).

## Chapitre 3 : Biens exonérés

([BOI-RFPI-PVINR-10-20](#) au II)

Les contribuables **non-résidents relevant de l'impôt sur le revenu** bénéficient non seulement d'une exonération particulière en faveur de l'habitation en France mais aussi de plusieurs cas d'exonérations applicables aux résidents ([CGI, art. 244 bis A](#)).

### A. Exonérations applicables aux résidents et bénéficiant aux non-résidents

Hormis l'exonération de la résidence principale, de celle relative à la première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale et celle de l'ancienne résidence principale des retraités et invalides de condition modeste, les non-

résidents bénéficient, en cas de **cession d'immeubles**, des mêmes exonérations que les résidents ([CGI, art. 150 U, I-2°](#)).

Sont ainsi exonérées les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens :

- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation et lorsque la condition de emploi est satisfaite ([CGI, art. 150 U, II-4°, cf. n° 1747](#)) ;
- échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées ([CGI, art. 150 U, II-5°, cf. n° 1747](#)) ;
- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ([CGI, art. 150 U, II-6°, cf. n° 1749](#)) ;
- cédés du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2016 et, sous conditions, jusqu'au 31 décembre 2018, directement ou indirectement, au profit d'organismes en charge du logement social ([CGI, art. 150 U, II-7°, cf. n° 1750](#)) ;
- détenus à l'issue d'une durée conduisant à une exonération par l'effet de l'abattement pour durée de détention prévu par l'[article 150 VC du CGI](#) (cf. n° [1766 et suiv.](#)) ;
- portant sur la cession d'un droit de surélévation ([CGI, art. 150 U, II-9°, cf. n° 1751](#)).

**Sont également exonérées**, les **plus-values** résultant de la **cession de titres** de sociétés ou d'organismes dont l'actif est à prépondérance immobilière lorsque les titres sont cédés à l'issue d'une durée de détention conduisant à une exonération par l'effet de l'abattement prévu par l'article 150 VC du CGI (cf. n° [1766](#)).

## **B. Exonération au titre de la cession d'un logement situé en France par des non-résidents**

### **1807-2**

Une exonération particulière est prévue en faveur des **personnes physiques non résidentes** de France, ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, qui cèdent un **logement situé en France** ([CGI, art. 150 U, II-2°](#)).

L'exonération s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014** ([loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, art. 28](#)).

#### **I. Conditions d'application**

Cette exonération s'applique, **dans la limite d'une seule résidence par contribuable**, à la double condition que :

- le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession ;
- la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France, ou, sans condition de délai, qu'elle porte sur un bien dont le cédant a la libre disposition au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.

#### **II. Modalités d'application**

### **1807-3**

L'exonération est limitée à **la seule fraction** de la plus-value nette imposable **inférieure ou égale à 150 000 €**, le surplus étant imposable dans les conditions de droit commun.

Ce plafond s'apprécie après prise en compte, le cas échéant :

- de l'abattement pour durée de détention, prévu à l'[article 150 VC du CGI](#) ;
- de la compensation des plus et moins-values au II de l'[article 150 VD du CGI](#) ;
- et, pour les **cessions réalisées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2014** et, sous conditions, **du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 31 décembre 2016**, de l'abattement exceptionnel de 25 % prévu au III de l'[article 27 de la loi n° 2013-1278 de finances pour 2014](#) (cf. n° [1768](#)).

Le plafonnement à 150 000 € de la plus-value exonérée s'apprécie au niveau du cédant. Par suite, l'appréciation du plafonnement à 150 000 € de la plus-value exonérée s'effectue individuellement au niveau de la quote-part de plus-value réalisée par chacun des concubins ou co-indivisaires (pacsés ou mariés).

La fraction de la plus-value nette imposable **supérieure à 150 000 €** est soumise au prélèvement prévu à l'[article 244 bis A du CGI](#) (cf. n° [1800](#)), aux prélèvements sociaux dans les conditions de droits communs (cf. Livre **RPPM** n° [1551](#)) et le cas échéant, à la taxe sur les plus-values immobilières élevées imposables (supérieur à 50 000 €) prévues par l'[article 1609 nonies G du CGI](#) (cf. n° [1900](#)).

### **Désignation d'un représentant accrédité.**

Les particuliers (personnes physiques domiciliées hors de France ou associés, personnes physiques domiciliées hors de France, d'une société de personnes dont le siège est situé en France) passibles du prélèvement doivent, en principe, désigner un représentant domicilié en France

**([CGI, ann. II art. 171 quater](#) ; [BOFiP-RFPI-PVINR-30-20 07/06/2017](#)) :**

Ce représentant doit s'engager à remplir les formalités et à acquitter, à la place du cédant, le prélèvement et, le cas échéant, l'amende correspondante. Ses nom et adresse doivent figurer dans la déclaration de plus-value. Malgré la désignation d'un représentant, le cédant demeure le redevable légal de l'impôt dû.

Le représentant peut être soit l'acheteur du bien lorsqu'il est fiscalement domicilié en France, soit une banque ou un établissement financier exerçant en France, soit encore une personne agréée à cet effet par le directeur des services fiscaux.

43485

### **Dispense de désignation d'un représentant accrédité.**

Pour les personnes physiques et les associés, personnes physiques, de sociétés non soumises à l'IS et ayant leur siège en France résidents dans l'UE ou dans un État partie à 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 mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt (Norvège et Islande), l'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'applique pas

**([CGI art. 244 bis A, IV](#) ; [BOFiP-RFPI-PVINR-30-20-§§ 20 à 60-07/06/2017](#)).**

Les cédants, personnes physiques ou morales ou organismes, domiciliés, établis ou constitués hors d'un État membre de l'UE ou d'un autre État partie à l'accord sur l'EEE tenus, en principe, de désigner un représentant fiscal pour acquitter le prélèvement, en sont dispensés automatiquement dans 2 cas

**([CGI, ann. II art. 171 quater](#) ; [BOFiP-RFPI-PVINR-30-20-§§ 170 à 220-07/06/2017](#)) :**

- le prix de cession est inférieur ou égal à 150 000 € ;
- le bien cédé bénéficie d'une exonération totale d'imposition 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

Pour les sociétés ou groupements non soumis à l'IS, l'obligation de désigner un représentant fiscal est appréciée au niveau de ses associés et en fonction de l'État dans lequel ils sont domiciliés, établis ou constitués ([BOFiP-RFPI-PVINR-30-20-§ 60-07/06/2017](#)).

## **Les déclarations**

[Déclaration 2048-IMM-SD](#) ou [2048-TAB-SD](#).

[Notice 2048-IMM-NOT-SD : Notice pour remplir le formulaire n° 2048-IMM-SD](#) -

Sauf si la cession porte sur un bien détenu depuis un certain délai, ou dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 €, une déclaration 2048-IMM-SD ou 20148-TAB-SD doit être souscrite et accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement obligatoire sur la plus-value et des prélèvements sociaux, et le cas échéant, de la surtaxe

Le prélèvement doit être payé lors de la transaction, y compris pour les associés, personnes morales, de sociétés non soumises à l'IS ayant leur siège en France. Il est payé :

- au service de la publicité foncière dans le mois de l'acte, lorsque la cession est constatée par un acte soumis à la formalité de l'enregistrement (CGI art. 1701 à 1712) ;
- au service des impôts dans le mois de la cession, lorsque celle-ci n'est pas constatée par un acte ou pour les actes contenant des dispositions non obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement (actes mixtes)