



## ETUDES FISCALES INTERNATIONALES

PATRICK MICHAUD

Avocat



NEW

Exonération de la résidence principale, lorsque celle-ci est détenue au travers d'une société dont le siège est situé hors de France.

Comment acheter une résidence en France

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions et parts de sociétés non cotées en bourse et dont l'actif est à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession constituée principalement par de tels biens ou droits sont soumises à une imposition prélevée au moment de la cession lorsque les cédants sont :

- des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ;
- des personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ;
- et depuis 1er janvier 2005, des sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI (régime des sociétés transparentes non imposées à l'IS) au prorata des droits sociaux **détenus par des associés qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.**

## Quelques réflexes à connaître

En ce qui concerne les personnes physiques non fiscalement domiciliées en France, les règles de la détermination de la plus value imposable sont généralement identiques à celles applicables à un résident : la plus value imposable est calculée de la même façon c'est-à-dire ; à ce jour, les plus values sont exonérées de toute imposition si la durée de détention est supérieure à 15 ans et ce quelque soit le mont de la plus value et le domicile du cédant.

En ce qui concerne les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France, la plus value est toujours – sauf le cas du Luxembourg - imposable quelque soit la durée de détention, et elle est égale à la différence entre le prix de vente et une valeur de revient tenant compte d'un amortissement fictif de 2% par année de détention et le taux est toujours de 33%.Aménagements

ATTENTION, les cessions de parts de Sociétés à prépondérance immobilière étrangères SPI sont soumises au même régime sous réserve des traités fiscaux dont les dispositions ne sont pas identiques entre elles.

ATTENTION, pour les résidents les plus values provenant de la cession de SPI imposées à l'IS sont considérées comme des plus values de valeurs MOBILIERES donc toujours imposables...

### Textes applicables

#### Les articles 244 bis A et suivants

#### Doctrine administrative applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004

#### BOI 8 M 1 04

#### Aménagements 8M 1 05

#### Nouveau régime de désignation d'un représentant fiscal

#### Exonération du prélèvement en faveur de l'habitation d'un non résident