



ETUDES FISCALES INTERNATIONALES

PATRICK MICHAUD

Avocat



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.**

qui réalisent des plus values résultant de la cession

i - d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions,

ii - de parts de sociétés non cotées en bourse dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué principalement par de tels biens et droits,

iii - de parts de fonds de placement immobilier non cotés (239 nonies) dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué principalement par de tels biens et droits.

sont soumis à un prélèvement **d'un tiers** sur les plus-values

Ce taux est fixé à **16 %** pour les personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés ou groupements dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies, résidents d'un Etat membre de la Communauté européenne, ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, sont soumis à un prélèvement de 16 %.

En clair, pour la France, les résidents suisse seraient soumis au prélèvement de 33% alors que l'article 15§4 prévoit une égalité de traitement

Le prélèvement n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques ou morales ou des organismes mentionnés à la phrase précédente, 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.

Assiette du prélèvement

1 Lorsque le prélèvement est dû par des contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu, les plus-values sont déterminées, d'une manière générale comme pour les résidents français

2 Lorsque le prélèvement est dû par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont déterminées par différence entre, d'une part, le prix de cession du bien et, d'autre part, son prix d'acquisition, diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention.

Paiement du prélèvement

L'impôt dû en application du présent article est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou, à défaut d'enregistrement, dans le mois suivant la cession, sous la responsabilité d'un représentant désigné comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.

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^{er} 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