

Titre 2, les assiettes et les taux du prélèvement

La plus-value réalisée est calculée et imposée dans les conditions prévues à l'[article 244 bis A du code général des impôts](#).

La plus-value imposable est soumise à un prélèvement forfaitaire dont le taux diffère selon la qualité du cédant et son État de résidence.

Chapitre 1 Assiette du prélèvement	1
I. Prélèvement dû par le cédant contribuable assujetti à l'impôt sur le revenu	2
A. Modalités de détermination de la plus-value	2
B. Régime de différé d'imposition le sursis d'imposition	2
II. Prélèvement dû par le cédant personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés	3
A. Personnes morales établies dans un autre État membre de l'Union européenne ou un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui ne sont pas non coopératifs	3
B. Personnes morales établies dans des États tiers	3
Chapitre 2, le taux du prélèvement	4
<i>Attention nouvelle jurisprudence Prélèvement de 33% et liberté de circulation des capitaux (CE 20:10:14)</i>	4
I. Taux de droit commun	4
A. Personnes physiques	5
B. Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés	5
C. Fonds de placement immobilier (FPI) et organismes étrangers ayant un objet équivalent et de forme similaire aux FPI	5
II. Taux dérogatoires	6
A. Taux de 19 %	6
B. Taux de l'impôt sur les sociétés français	6
C. Taux de 75 %	6
III Les deux compléments d'impositions	7
a° la surtaxe	7
b la contribution sur les hauts revenus	7
IV. Prélèvements sociaux	7

Chapitre 1 Assiette du prélèvement

Les règles d'assiette du prélèvement prévu à l'[article 244 bis A du code général des impôts \(CGI\)](#) diffèrent selon que celui-ci est dû par un contribuable assujetti à l'impôt sur le revenu ou par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés.

I. Prélèvement dû par le cédant contribuable assujetti à l'impôt sur le revenu

Lorsque le prélèvement est dû par des contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu, les plus-values sont déterminées selon les modalités définies au II de l'[article 244 bis A du CGI](#).

A. Modalités de détermination de la plus-value

Les modalités de détermination de la plus-value réalisée par les contribuables domiciliés en France prévues à l'[article 150 V du CGI](#), à l'[article 150 VA du CGI](#), à l'[article 150 VB du CGI](#), à l'[article 150 VC du CGI](#) ainsi qu'à l'[article 150 VD du CGI](#) sont applicables aux plus-values réalisées par les non-résidents, qu'ils soient ou non ressortissants de l'Union européenne

Plus-values immobilières - base d'imposition

Pour les cessions réalisées du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable sur l'assiette imposable des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, mentionnés au a du 3 du I de l'[article 244 bis A du CGI](#), autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention calculé dans les conditions du [BOI-RFPI-PVI-20-20 au I-D-3 § 152 à 156](#).

Pour plus de précisions sur le champ et les modalités d'application de l'abattement exceptionnel de 25 %, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-20-20 au III § 270 à 330](#).

Pour les plus-values réalisées au titre de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015, un abattement exceptionnel de 30 % est applicable, pour la détermination de l'assiette nette imposable, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention calculé dans les conditions précisées au [BOI-RFPI-PVI-20-20 au I-D-4 § 157 à 158](#), à la condition que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Pour plus de précisions sur le champ, les conditions et les modalités d'application de l'abattement exceptionnel de 30 %, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-20-20 au IV § 340 à 440](#).

Il est précisé que les frais d'agrément supportés par le contribuable domicilié hors de France viennent en diminution du prix de cession pour le calcul de la plus-value brute. Il en est ainsi des honoraires de représentation fiscale (au titre des frais versés à un mandataire mentionnés par le 1^o de l'[article 41 duovicies H de l'annexe III au CGI](#)).

B. Régime de différé d'imposition le sursis d'imposition

Les dispositions prévues aux II et III de l'[article 150 UB du CGI](#) sont applicables aux contribuables non résidents.

Il s'agit du sursis d'imposition applicable en cas d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisé dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés (CGI, art. 150 UB, II) et de la prorogation des reports d'imposition accordés avant le 1^{er} janvier 2000 en cas d'enchaînement avec un sursis d'imposition (CGI, art. 150 UB, III).

Sur ces régimes de différé d'imposition, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-SPI-10-30](#).

En outre, il est admis que ce régime s'applique également en cas de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière soumises à l'impôt sur les sociétés qui sont ou non admises à la cote d'une bourse française ou étrangère (parts, actions ou autre droits de ces sociétés ou de FPI, SIIC ou SPPICAV ou de leurs équivalents étrangers).

II. Prélèvement dû par le cédant personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés

Les modalités de calcul du prélèvement sur les plus-values des personnes morales non assujetties à l'impôt sur le revenu sont fixées par le III de l'[article 244 bis A du CGI](#) et diffèrent selon la résidence de la personne morale qui en est redevable.

A. Personnes morales établies dans un autre État membre de l'Union européenne ou un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen qui ne sont pas non coopératifs

Lorsqu'il est dû par une société résidente d'un État membre de l'Union européenne ou d'un 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 et n'étant pas non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#), le prélèvement prévu à l'[article 244 bis A du CGI](#) est déterminé selon les mêmes règles d'assiette que celles prévues en matière d'impôt sur les sociétés, dans les mêmes conditions que celles applicables à la date de la cession aux personnes morales résidentes de France.

B. Personnes morales établies dans des États tiers

Lorsque le prélèvement est dû par une société résidente d'un État autre que ceux définis au **II-A § 60** ou dans un État qualifié de non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#), 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.

L'amortissement de 2 %, applicable au prix d'acquisition lorsque le cédant n'est pas assujetti à l'impôt sur le revenu, est déterminé par année entière de détention calculée de quantième à quantième et concerne les seuls immeubles bâtis, à l'exclusion des terrains et des titres de sociétés à prépondérance immobilière. Il convient donc de faire abstraction, pour le calcul de cet amortissement, de la fraction du prix d'acquisition qui correspond à la valeur du terrain.

En principe, la fraction du prix d'acquisition correspondant à la valeur de l'immeuble bâti à retenir est celle mentionnée dans l'acte authentique d'acquisition ou encore la valeur d'inscription initiale à l'actif.

A défaut de ventilation préalable qui permette d'identifier cette fraction, et à titre de règle pratique, il convient de retenir une valeur de terrain égale à 20 % du montant global d'acquisition, y compris en cas de cession d'un lot de copropriété. Ainsi, il appartient à la

société cédante qui entend se prévaloir d'une répartition différente, d'en apporter la justification, l'administration appréciant sous le contrôle du juge la répartition eu égard à chaque situation spécifique.

Pour l'application de ces dispositions, le prix d'acquisition s'entend du prix effectivement payé par le cédant, majoré, le cas échéant, des seules dépenses de construction, reconstruction ou agrandissement qui présentent le caractère d'immobilisations par nature, à condition qu'elles aient été effectivement supportées par le propriétaire, que leurs montant et paiement soient justifiés et qu'elles n'aient pas déjà été déduites pour la détermination du revenu imposable. Sont donc exclus de l'assiette de l'amortissement, les frais d'acquisition du bien.

La justification du caractère réel de ces dépenses et de leur paiement résulte de la production des factures correspondantes que la société doit normalement conserver à l'appui de sa comptabilité et des justificatifs des règlements par la société.

Les frais de représentation fiscale supportés par le contribuable domicilié hors de France viennent en diminution du prix de cession pour le calcul de la plus-value brute.

Chapitre 2, le taux du prélèvement

[BOI-RFPI-PVINR-20-20](#)).

Attention nouvelle jurisprudence Prélèvement de 33% et liberté de circulation des capitaux (CE 20:10:14)

Attention Une nouvelle jurisprudence, non encore confirmée par une loi abroge la taxation à 33% et applique la taxation applicable aux résidents de l'UE soit 19% majoré de la CSG (15.5%)

[Lien permanent](#)

dans le cas d'une SCI possédée par des résidents de l'ue

[Conseil d'État, 3ème et 8ème sous-sections réunies, 20/10/2014, 367234](#)

Dans le même sens

Dans le cas de résidents d'israel

[Cour administrative d'appel de Paris, 10ème chambre, 30/09/2014, 13PA01631,](#)

dans le cas de résidents de jersey

[CAA de MARSEILLE, 4ème ch 07/10/2014, 12MA00676,](#)

I. Taux de droit commun

Le taux de droit commun du prélèvement applicable aux cessions entrant dans le champ d'application de l'[article 244 bis A du code général des impôts \(CGI\)](#) est fixé par référence au taux normal de l'impôt sur les sociétés mentionné au deuxième alinéa du I de l'[article 219 du CGI](#).

Il est par conséquent fixé à 33.1/3 %.

A. Personnes physiques

Le taux du prélèvement est fixé à 33.1/3 % lorsque la plus-value est réalisée par des personnes physiques résidentes d'un État qui n'est pas membre de l'Union européenne ou 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, quand bien même elles seraient ressortissantes de France, d'un État membre de l'Union européenne ou d'un État partie à l'accord sur l'EEE, à la condition qu'elles ne résident pas dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#) (dans ce dernier cas, cf. **II-C § 70**).

20

En raison de l'autonomie financière dont elles sont dotées au sein de la République française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, la Polynésie française, les îles de Wallis et Futuna, les Terres australes et antarctiques françaises sont traitées, sur le plan fiscal, dans leurs relations avec la métropole, comme des entités indépendantes. Certaines de ces collectivités territoriales sont d'ailleurs liées à la France par des conventions fiscales en vue d'éviter les doubles impositions. Par ailleurs, elles ne sont pas intégrées à l'Union européenne mais seulement associées. Elles ne font pas partie du territoire communautaire. En conséquence, pour l'application des dispositions prévues par l'[article 244 bis A du CGI](#), les personnes qui résident dans l'une des collectivités territoriales ci-dessus énumérées sont considérées comme des résidents des États tiers à la Union européenne. Les plus-values immobilières sont soumises au prélèvement du tiers ; elles ne peuvent bénéficier du taux spécifique mentionné au I-A § 50 qui est réservé aux seules plus-values immobilières réalisées par des résidents des États membres de l'Union européenne ([RM ZIMMERMANN, n° 41771, JOAN 26 juillet 2005, p. 7404](#)).

B. Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

30

Le taux normal du prélèvement est fixé à 33.1/3 % lorsque la plus-value est réalisée par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés non résidentes d'un État membre de l'Union européenne ou d'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 ou résidente d'un État non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#).

C. Fonds de placement immobilier (FPI) et organismes étrangers ayant un objet équivalent et de forme similaire aux FPI

40

Le taux de prélèvement est fixé à 33.1/3 % au prorata des parts détenues par des porteurs personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliés dans un État membre de l'Union européenne ou d'un 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,

à la condition qu'ils ne résident pas dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#) (dans ce dernier cas, cf. **II-C § 70**).

II. Taux dérogatoires

A. Taux de 19 %

50

Conformément au quatrième alinéa du 1 du I de l'[article 244 bis A du CGI](#), le taux du prélèvement applicable est celui prévu à la première phrase du premier alinéa de l'[article 200 B du CGI](#), soit 19 %, pour les plus-values réalisées par :

- les personnes physiques résidentes d'un État membre de l'Union européenne ou d'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 ;

- les sociétés ou groupements dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés, au prorata des droits des associés personnes physiques résidents d'un État membre de l'Union européenne ou d'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 ;

- les fonds de placement immobilier mentionnés à l'[article 239 nonies du CGI](#), au prorata des parts détenues par des porteurs personnes physiques résidents d'un État membre de l'Union européenne ou 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. Il est précisé qu'il peut s'agir d'un fonds de placement immobilier français ou d'un organisme de droit étranger ayant un objet équivalent et une forme similaire aux FPI français.

B. Taux de l'impôt sur les sociétés français

60

Conformément au III de l'[article 244 bis A du CGI](#), les taux du prélèvement sont alignés sur les taux de l'impôt sur les sociétés applicables à la date de cession aux personnes morales résidentes de France, lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État ou territoire 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 et n'étant pas non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#).

C. Taux de 75 %

Lorsque les plus-values sont réalisées par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#), le taux du prélèvement est fixé à **75 %**, quelle que soit la qualité du cédant. Ce taux, qui s'applique aux plus-values réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013, résulte des dispositions du [T du I de l'article 9 de la loi de finances pour 2013 \(loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012\)](#). Antérieurement, il était fixé à 50 %.

Remarque : La liste des États et territoires non coopératifs est prévue par l'[arrêté du 12 février 2010 \(JO du 17 février 2010\)](#), elle a été mise à jour par l'[arrêté du 14 avril 2011 \(JO du 29 avril 2011\)](#) et par l'[arrêté du 4 avril 2012 \(JO du 12 avril 2012\)](#).

III Les deux compléments d impositions

A° LA SURTAXE

La [LFR de décembre 2012 \(art.70\)](#) a instauré **une surtaxe sur les plus values immobilières** [Article 1609 nonies G nouveau CGI](#)

Montant de la plus-value taxable (après abattements)	Taux de la surtaxe	Taux global applicable
De 0 à 50 000 €	0%	19%
Supérieur à 50 000 € et inférieur ou égal à 100 000 €	2%	21%
Supérieur à 100 000 € et inférieur ou égal à 150 000 €	3%	22%
Supérieur à 150 000 € et inférieur ou égal à 200 000 €	4%	23%
Supérieur à 200 000 € et inférieur ou égal à 250 000€	5%	24%
Supérieur à 250 000 €	6%	25%

Avec l'ajout des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc. soit 15,5% au total), **le taux maximum de taxation sera de 54.8 %** (33.3+15.5+6) pour les particuliers et ce sans l'ajout de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

B LA CONTRIBUTION SUR LES HAUTS REVENUS

La constatation d'une PV immobilière élevée est susceptible d'emporter application de la **contribution exceptionnelle sur les hauts revenus** visée à [l'article 223 sexies du CGI](#). (4% OU 6% =

L'assiette de ladite contribution est en effet le revenu fiscal de référence, lequel inclut les plus-values, conformément au IV de l'article 1417 du CGI.

IV. Prélèvements sociaux

Conformément à l'[article 29 de la la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 \(n° 2012-958 du 16 août 2012\)](#), les plus-values réalisées, directement ou indirectement, par les personnes physiques non résidentes assujetties à l'impôt sur le revenu, à compter de la date de publication de ladite loi, soit depuis le 17 août 2012, sont soumises aux prélèvements

sociaux dus au titre des produits de placements en vertu du I bis de l'[article L. 136-7 du code de la sécurité sociale](#).

Le taux est de 15 ,5% au 10 NOVEMBRE 2014

Ces prélèvements sociaux sont assis, contrôlés et recouverts selon les mêmes règles et sous les mêmes sûretés et sanctions que le prélèvement mentionné à l'[article 244 bis A du CGI](#).