



## Imposition des plus values immobilières réalisées par des Contribuables domiciliés hors de France **(CGI, art. 244 bis A)**

Principe d'imposition .....	2
Principe : les plus values immobilières sont soumises à un prélèvement fiscal.....	2
Exceptions .....	2
Taux du prélèvement pour les non résidents .....	2
- taux de base .....	2
- taux prévu pour les résidents de l'UE ou de l'EEE .....	3
- taux prévu pour les résidents dans un état non coopératif .....	3
-Prélèvements sociaux .....	3
Personnes concernées .....	3
Biens concernés .....	4
Assiette du prélèvement .....	5
A. contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu .....	5
Les nouveaux abattements .....	5
B. personnes assujetties à l'impôt sur les sociétés .....	6
Principe.....	6
Cas particulier pour personnes morales de l'UE et de l'EEE .....	6
Recouvrement du prélèvement.....	6
. Caractère libératoire ou non du prélèvement .....	7
A. cédant assujetti à l'impôt sur le revenu .....	7
B. cédant soumis à l'impôt sur les sociétés.....	7
Cas particulier des cessions de certains droits sociaux .....	7
Jurisprudence.....	8

### LES TEXTES APPLICABLES

#### **[Le code général des impôts sur les plus values immobilières](#)**

#### **[Source Précis de fiscalité cliquer pour mise à jour](#)**

#### **[8 M-1-04 n° 7 du 14 janvier 2004](#)**

Plus-values immobilières et plus-values sur biens meubles.

#### **[8 M-1-05 n° 135 du 4 août 2005](#)**

**Plus-values immobilières et plus-values sur biens meubles.**

**[Imprimé utilisable pour les cessions d'immeubles N° 2048 IMM SD](#)**  
**[Imprimé utilisable pour les cessions de parts de SPI N° 2048 M SD](#)**

## ACTUALITES

Exonération de la résidence principale, lorsque celle-ci est détenue au travers d'une société dont le siège est situé hors de France [cliquer](#)

Comment acheter une résidence en France [cliquer](#)

Remise en cause de l'obligation d'un représentant fiscal par la CJUE

[Cliquer pour lire](#)

Plusieurs jugements récents ont remis en cause le montant du prélèvement de 33%

[Pour lire cliquer](#)

## Principe d'imposition

***Principe : les plus values immobilières sont soumises à un prélèvement fiscal***

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values, telles que définies aux e bis et e ter de l'article 164 B-I du CGI réalisées par les personnes et organismes mentionnés ci-dessous lors de la cession des biens ou droits mentionnés ci-dessous sont soumises à un prélèvement dont les taux sont visés ci-dessous de

### ***Exceptions***

Cette disposition n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques ou morales ou des organismes mentionnés ci-dessous 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 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.

## Taux du prélèvement pour les non résidents

Les non résidentes sont soumis à un taux d'imposition différencié

### **- taux de base**

33 1/3 % (taux prévu au deuxième alinéa de l'article 219-I du CGI).

### **- taux prévu pour les résidents de l'UE ou de l'EEE**

**Le taux est de 19 %** 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 du CGI, résidents d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un autre État 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, (taux similaire à celui applicable pour les résidents de France).

### **- taux prévu pour les résidents dans un état non coopératif**

**le taux est porté à 50 %** lorsque les plus-values sont réalisées par ces mêmes personnes ou organismes lorsqu'ils sont domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.

**Cas particulier** : sur les spécificités du régime applicable aux cessions réalisées dans le cadre des contrats de la finance islamique,

voir BO 4 FE/S1/10, 4 FE/S2/10, 4 FE/S3/10 et 4 FE/S4/10.

### **-Prélèvements sociaux**

#### **Les prélèvements sociaux ci-dessous sont dus uniquement par les résidents fiscaux de France :**

270. montant de la csg	8,2%
271. montant de la crds	0,5%
272. montant du prélèvement social	3,4%
273. montant de la contribution additionnelle « solidarité autonomie » au prélèvement social	0,3%
274. montant de la contribution additionnelle « financement du rsa » au prélèvement social	1,1%

**Total au 31.12.11 / 13,5 %**

**Soit pour les résidents de France un total de 19 +13,5 = 32.5%**

### **Personnes concernées**

Sont soumis au prélèvement :

- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ;

- les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ;
- les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI dont le siège social est situé en France 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 ;
- les fonds de placement immobilier 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.

## **Biens concernés**

Le prélèvement s'applique aux plus-values résultant de la cession :

- a) de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens ;
- b) de parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI ;
- c) d'actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du CGI, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées ;
- d) d'actions de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable mentionnées à l'article 208-3° nonies du CGI, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées ;
- e) de parts ou droits dans des organismes de droit étranger qui ont un objet équivalent et sont de forme similaire aux fonds mentionnés au b ;
- f) de parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes, quelle qu'en soit la forme, présentant des caractéristiques similaires, ou soumis à une réglementation équivalente, à celles des sociétés mentionnées au c et d, dont le siège social est situé hors de France, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de l'organisme dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ;
- g) de parts ou actions de sociétés cotées sur un marché français ou étranger, autres que celles mentionnées aux c et f, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits mentionnés ci-avant, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les parts ou actions sont cédées. Si la société dont les parts ou actions sont cédées 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 ;
- h) de parts, d'actions ou de droits dans des organismes, autres que ceux mentionnés aux b à f, quelle qu'en soit la forme, non cotés sur un marché français ou étranger, dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits mentionnés ci-avant. Si l'organisme 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.

## Assiette du prélèvement

### A. contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu

#### Modalités de détermination de l'assiette

#### Les nouveaux abattements

#### Article 1er de la loi du 19 septembre 2011

Mise en application : février 2012

Pourcentage d'abattement par palier				
Palliers	de la 1ère à la 5ème année	de la 6ème à la 17ème année	de la 18ème à la 24ème année	de la 24ème année à la 30ème année
	0% par an	2% par an	4% par an	8% par an
% d'abattement par palier	0%	24%	28%	48%
Cumul	0%	24%	52%	100%

Source rapport Marini

Lorsque le prélèvement mentionné au I est dû par des contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu, les plus-values sont déterminées selon les modalités définies :

1° Au I et aux 2° à 8° du II de l'article [150 U](#), aux II et III de [l'article 150 UB](#) et aux [articles 150 V à 150 VE](#) ;

2° Au III de l'article 150 U lorsqu'elles s'appliquent à des ressortissants 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.

Lorsque la plus-value est exonérée en application du 6° du II de l'article 150 U ou par l'application de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC, aucune déclaration ne doit être déposée, sauf dans le cas où le prélèvement afférent à la plus-value en report est dû ;

3° A [l'article 150 UC](#) lorsque les plus-values sont réalisées, directement ou indirectement, par un fonds de placement immobilier ou par ses porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu.

Lorsque la plus-value est exonérée en application du 6° du II de l'article 150 U du CGI ou par l'application de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC du code précité, aucune déclaration ne doit être déposée, sauf dans le cas où le prélèvement afférent à la plus-value en report est dû ;

3°) à l'article 150 UC du CGI lorsque les plus-values sont réalisées, directement ou indirectement, par un fonds de placement immobilier ou par ses porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu.

## ***B. personnes assujetties à l'impôt sur les sociétés***

### **Principe**

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.

### **Cas particulier pour personnes morales de l'UE et de l'EEE**

le prélèvement dû par des personnes morales résidentes 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 fiscale qui contient une clause 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<sup>1</sup> est déterminé selon les règles d'assiette et de taux 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.

### **Recouvrement du prélèvement**

L'impôt dû 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.

**[Imprimé utilisable pour les cessions d'immeubles N° 2048 IMM SD](#)**

**[Imprimé utilisable pour les cessions de parts e SPI N° 2048 M SD](#)**

Toutefois, par dérogation :

1° L'impôt dû au titre des cessions que réalise un fonds de placement immobilier est acquitté pour le compte des porteurs au service des impôts des entreprises du lieu du siège social du dépositaire du fonds de placement immobilier et par celui-ci, dans un délai de dix jours à compter de la date de mise en paiement mentionnée à l'article L. 214-141 du code monétaire et financier des plus-values distribuées aux porteurs afférentes à ces cessions ;

2° L'impôt dû au titre des cessions de parts que réalise un porteur de parts de fonds de placement immobilier est acquitté pour le compte de ceux-ci au service des impôts des entreprises du lieu du siège social de l'établissement payeur et par celui-ci, dans un délai d'un mois à compter de la cession.

## **. Caractère libératoire ou non du prélèvement**

### ***A. cédant assujetti à l'impôt sur le revenu***

Le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu dû en raison des sommes qui ont supporté celui-ci.

### ***B. cédant soumis à l'impôt sur les sociétés***

Le prélèvement s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de cette plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué aux personnes morales résidentes d'un État de l'Union européenne ou d'un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (la liste des États et territoires non coopératifs est fixée par l'arrêté du 12 février 2010, publié au JO du 17 février 2010, et mise à jour par l'arrêté du 14 avril 2011, publié au JO du 29 avril 2011 [voir BO 14 A-7-11]).

## **Cas particulier des cessions de certains droits sociaux**

(CGI, art. 150 UB ; BO 8 M-1-04 nos 84 à 112 et fiche n° 7 ; BO 8 M-1-05 nos 53 à 60)

Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu pour les immeubles. Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à

leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Si la société dont les droits sociaux 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 (disposition applicable aux cessions et aux rachats intervenus depuis le 1er janvier 2008).

Aucune imposition n'est établie, lors de l'échange des titres, aux plus-values réalisées 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.

Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus (BO 8 M-1-04 n° 108 et fiche n° 12).

Par ailleurs, si les titres qui font l'objet d'une opération d'échange bénéficiant du sursis d'imposition ont été reçus dans le cadre d'une précédente opération d'échange pour laquelle un régime de report d'imposition a été demandé, l'imposition de la plus-value antérieurement reportée est reportée de plein droit au moment où s'opérera la cession, le rachat, le remboursement ou l'annulation des nouveaux titres reçus (BO 8 M-1-04, fiche n° 12).

Les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale sont en tout ou partie exonérées. L'exonération s'applique aux fractions de la plus-value déterminées en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé et des dépendances immédiates et nécessaires de ce logement (BO 8 M-1-04 n° 105 et BO 8 M-1-05 n° 60).

Remarque :

Les titres de sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie non cotées sont assimilés à des titres cotés et imposés conformément aux dispositions du 3 du II de l'article 150-0 A du CGI (BO 8 M-1-04, n° 102). C'est-à-dire comme des plus values mobilières

## Jurisprudence

[Conseil d'Etat, 8ème et 3ème sous-sections réunies, du 15 décembre 2004, 257337,](#)

[Conseil d'Etat, 8 / 9 SSR, du 22 mai 1992, 74840, inédit au recueil Lebon](#)

[Conseil d'Etat, du 5 juin 1991, 67062, inédit au recueil Lebon](#)

[Conseil d'Etat, 8 / 7 SSR, du 8 août 1990, 74840, inédit au recueil Lebon](#)

[Conseil d'Etat, 8 / 9 SSR, du 20 juillet 1988, 59945, inédit au recueil Lebon](#)

[Conseil d'Etat, 7 / 8 SSR, du 27 juillet 1979, 05976, publié au recueil Lebon](#)

[Conseil d'Etat, 9 / 7 SSR, du 26 novembre 1975, 93187, publié au recueil Lebon](#)