

## Plus-values immobilières des non-résidents :

Des taux à la baisse après les interventions du législateur et du Conseil Constitutionnel.

**NEWSLETTER 15 265 du 27 FEVRIER 2015**



Analyse par JACQUES DUHEM

### **Bercy vient de mettre à jour son BOFIP sur cette question.**

Les plus-values réalisées par des non-résidents au titre de la cession de biens immobiliers situés en France, de droits portant sur de tels biens et de parts, d'actions ou d'autres droits dans des sociétés ou organismes, qu'elle qu'en soit la forme, à prépondérance immobilière française sont soumises au prélèvement prévu à l'**article 244 bis A du code général des impôts (CGI)**.

Pour les plus-values réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'**article 60 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014** a étendu le bénéfice du taux de 19 %, applicable aux personnes physiques résidentes d'un État membre de l'Union européenne (UE) ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE), aux personnes physiques domiciliées dans un Etat tiers à l'UE ou l'EEE.

Enfin, compte tenu de la censure partielle par le Conseil constitutionnel de l'article 60 précité de la loi de finances rectificative pour 2014 (**décision n° 2014-708 DC du 29 décembre 2014**), le taux de 75 %, applicable aux plus-values 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**, est supprimé.

## **RFPI - PVINR - Taux du prélèvement**



### **I. Taux de droit commun**

**1** Par principe et sous réserve des taux dérogatoires mentionnés au **II**, le taux de droit commun du prélèvement applicable aux cessions entrant dans le champ d'application de l'**article 244 bis A du 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 %.

### **II. Taux dérogatoires**

#### **A. Taux de 19 %**

---

**50** Conformément aux dispositions du second alinéa du III bis de l'**article 244 bis A du CGI**, le taux du prélèvement est fixé à 19 % pour les plus-values réalisées par :

- les personnes physiques ;
- les sociétés, groupements ou organismes dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés, au prorata des droits détenus par des associés personnes physiques ;
- les fonds de placement immobilier mentionnés à l'**article 239 nonies du CGI**, au prorata des parts détenues par des porteurs personnes physiques. 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

**FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem**  
**38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE**  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)    [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

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'Espace économique européen 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](#).

### III. Prélèvements sociaux

80 Conformément à l'[article 29 de 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](#).

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

## NOTRE PROCHAINE FORMATION SUR CE THEME

### LA GESTION DE PATRIMOINE DANS UN CONTEXTE INTERNATIONAL

### ANALYSES CIVILES ET FISCALES

ANIMÉE PAR PASCAL JULIEN SAINT AMAND  
ET BERTRAND SAVOURE  
Notaires Membres du groupe ALTHEMIS

**PARIS LE 19 MARS 2015**

PROGRAMME DÉTAILLÉ DE LA FORMATION ET INSCRIPTIONS  
[MERCİ DE CLIQUER ICI](#)

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE  
[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)  
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne