



HONORÉ PATRIMOINE

Le représentant fiscal des non-résidents

La Fiscalité Immobilière des non-résidents

- L'impôt sur la plus-value immobilière [p.1](#)
- L'imposition des revenus fonciers [p.7](#)
- L'imposition des revenus meublés [p.9](#)
- L'impôt sur la fortune immobilière IFI (ex ISF) [p.10](#)
- Les impôts locaux en bref [p.11](#)
- L'application des prélèvements sociaux aux non-résidents [p.13](#)

GUIDE FISCAL ÉDITION 2020



L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Les plus-values immobilières réalisées en France par les résidents comme les non-résidents sont soumises à l'impôt sur la plus-value qui se décompose en deux prélèvements :

► L'impôt sur la plus-value (IR)

au taux de 19%*

► Les prélèvements sociaux (PS)

au taux de 17,2% pour les résidents hors UE ou 7,5% pour les résidents de l'UE, de l'EEE et de la Suisse.

* Le calcul de l'impôt sur la plus-value est différent pour les sociétés non-résidentes.



Comment calculer l'impôt sur la plus value ?

Prix de vente net vendeur

Prix de vente hors commission d'agence

—

Prix d'achat

Prix d'acquisition ou valeur du bien au jour de la donation ou de la succession

Frais d'achat

Frais de notaire pour leur montant réel ou forfaitisés à 7.5% du prix d'achat

Frais de vente

Frais de diagnostics immobilier, de représentation fiscale et autres frais de vente

Frais de travaux

Montant réel ou forfaitisé à 15% du prix d'achat si détention depuis plus de 5 ans

=

Plus-value brute

La plus-value brute est taxable à l'IR au taux de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% (ou de 7,5% pour les résidents de l'Espace Économique Européen et de la Suisse), après application des abattements pour durée de détention.

Voir tableau ci-contre →

Application de l'abattement
durée de détention à l'IR

Plus-value nette à l'IR

taxable au taux de 19%

Application de l'abattement
durée de détention aux PS

Plus-value nette aux PS

taxable au taux de 17.2% ou 7.5%

Montant total de l'impôt sur la plus-value à payer

+ Taxe additionnelle si la plus-value nette taxable à l'IR dépasse 50 000€

Voir le barème de la taxe additionnelle ci-contre →

Taux d'abattement pour durée de détention

NBRE D'ANNÉES	ABATTEMENT IR	ABATTEMENT PS
0 à 5	0%	0,00%
6	6%	1,65%
7	12%	3,30%
8	18%	4,95%
9	24%	6,60%
10	30%	8,25%
11	36%	9,90%
12	42%	11,55%
13	48%	13,20%
14	54%	14,85%
15	60%	16,50%
16	66%	18,15%
17	72%	19,80%
18	78%	21,45%
19	84%	23,10%
20	90%	24,75%
21	96%	26,40%
22**	100%	28,00%
23	100%	37,00%
24	100%	46,00%
25	100%	55,00%
26	100%	64,00%
27	100%	73,00%
28	100%	82,00%
29	100%	91,00%
30***	100%	100,00%

** Exonération totale de l'impôt sur la plus-value (IR) après 22 ans de détention.

*** Exonération totale des prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

Barème de la taxe additionnelle

PLUS-VALUE NETTE	CALCUL DE LA TAXE
de 50 001 à 60 000 €	PV x 7% - 3 000
de 60 001 à 100 000 €	PV x 2%
de 100 001 à 110 000 €	PV x 13% - 11 000
de 110 001 à 150 000 €	PV x 3%
de 150 001 à 160 000 €	PV x 19% - 24 000
de 160 001 à 200 000 €	PV x 4%
de 200 001 à 210 000 €	PV x 25% - 42 000
de 210 001 à 250 000 €	PV x 5%
de 250 001 à 260 000 €	PV x 31% - 65 000
de 260 001 à supérieur	PV x 6%



Réponses aux questions fréquentes

Je viens de vendre le bien immobilier que j'avais acheté ou reçu en héritage, dois-je payer l'impôt sur la plus-value immobilière ?

En tant que non-résident, vous êtes redevable de l'impôt sur la plus-value immobilière dès lors que vous vendez un bien immobilier en France détenu depuis moins de 30 ans, peu importe l'origine du bien (Achat/succession/donation...). Cet impôt s'élève à 36,2% de la plus-value taxable ou 26,5% pour les résidents de l'U.E, de l'E.E.E ou de la Suisse, hors taxe additionnelle éventuellement applicable.

Comment est calculée la plus-value immobilière taxable ?

La plus-value taxable est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Cette différence peut être réduite en tenant compte des frais que vous avez payés lors de l'achat ou de la succession.

Pour les donations et successions, ces frais doivent être déduits pour leur montant réel.

Pour les achats à titre onéreux, ces frais peuvent être déduits à hauteur d'un forfait de 7,5% du prix d'acquisition ou pour leur montant réel lorsqu'ils sont plus avantageux que le forfait.

Comment tenir compte des travaux que j'ai fait réaliser sur le bien ?

Vous pouvez également tenir compte des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration (au sens de « l'ajout d'un nouvel élément de confort »).

Les travaux de réparation, d'entretien et de rénovation ne sont quant à eux pas déductibles.

Les travaux doivent obligatoirement avoir été réalisés par une entreprise.

Vous devez aussi pouvoir produire les factures et les justificatifs de règlement de ces factures par vos soins.

Je n'ai pas effectué de travaux /je n'ai pas conservé les factures des travaux, comment puis-je faire ?

Si vous ne pouvez pas produire les factures et les justificatifs de règlement, et que vous avez acquis le bien depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'achat du bien.

Ce forfait est applicable même si vous n'avez pas vraiment effectué de travaux ou si le montant des travaux est inférieur à ce forfait.

N'ai-je pas intérêt à conserver mon bien plus longtemps avant de le vendre ?

En effet, à partir de 6 ans de détention, vous bénéficiez d'un abattement sur le montant de la plus-value, lequel varie en fonction de la durée de détention du bien.

À chaque anniversaire de l'acquisition du bien, cet abattement augmente.

Concernant l'IR, cet abattement est de 6% pour 6 ans de détention, augmente chaque année, et est de 100% d'abattement au bout de 22 ans de détention.

Concernant les PS, cet abattement est de 1.65% pour aussi 6 ans de détention, augmente chaque année, et est de 100% d'abattement au bout de 30 ans de détention.

Dès lors, au-delà de 30 ans de détention, vous êtes totalement exonéré d'impôt sur la plus-value (IR et PS). (Voir le Tableau p.2)

Que se passe-t-il si ma plus-value de l'IR dépasse 50 000 € ?

Dans le cas où votre plus-value nette taxable à l'IR au taux de 19% est supérieure à 50 000€, une taxe additionnelle s'applique selon le barème situé en bas du tableau page 2.

Pour un couple comme pour des indivisaires, l'appréciation du seuil de 50 000 € et le calcul de la taxe s'effectuent selon la quote-part détenue par chacun.

J'ai résidé en France antérieurement ; puis-je bénéficier d'une exonération d'impôt sur la plus-value ?

Il n'existe pas d'exonération à proprement dit mais il y a une possibilité de faire application de l'article 150 U II du CGI permettant d'appliquer un abattement de 150.000€ sur la plus-value nette imposable qui peut conduire dans certains cas à une exonération totale d'impôt sur la plus-value.

Cet abattement est applicable sous 4 conditions cumulatives :

- Avoir été imposé sur ses revenus antérieurement en France pendant au moins 2 années consécutives,
- Avoir la nationalité d'un pays européen (ou d'un pays signataire d'une convention contenant une clause d'égalité de traitement),
- Qu'il s'agisse de votre première vente d'un bien d'habitation en tant que non-résident,
- Et si vous avez quitté la France depuis plus de 10 ans, avoir la libre disposition du bien depuis au moins le 1er janvier de l'année précédant celle de la vente.

En tant que non résident,
dans certains cas,
vous avez l'obligation de
faire appel à un
représentant fiscal lorsque
vous vendez votre bien

Pourquoi et quand désigner un représentant fiscal ?

Si vous résidez fiscalement hors de l'Union Européenne, et que le prix de vente que vous recevez dépasse le seuil de 150.000€ (pour un couple marié ou pacsé, le seuil de 150.000€ s'apprécie au niveau du couple), vous vous devez de désigner un représentant fiscal, qui sera chargé d'établir le calcul de l'impôt sur la plus-value, en lieu et place de votre notaire.

À noter : Jusqu'à la fin de la période de transition du Brexit, les anglais n'ont pas besoin de faire intervenir un représentant fiscal.

Quel est le rôle du représentant fiscal ?

Le représentant fiscal est chargé d'établir, signer et garantir avec exactitude la déclaration de plus-value de ses clients.

Il s'engage à payer l'impôt et les pénalités en cas de redressement par l'administration fiscale. En cas de redressement fiscal, c'est le représentant fiscal et non le vendeur qui sera redevable du montant du redressement, ainsi que des pénalités, intérêts de retard et amende fiscale de 25% de l'impôt éludé applicable aux non-résidents. La responsabilité du représentant fiscal est illimitée pendant toute la durée du délai de reprise de l'administration fiscale (3ans + l'année en cours).

Comment le représentant fiscal est-il rémunéré ?

Les honoraires du représentant fiscal sont prélevés par le notaire sur le produit de la vente et ces honoraires sont déductibles du prix de vente dans le calcul de la plus-value.



Le cabinet Honoré Patrimoine est à votre disposition pour intervenir en tant que représentant fiscal Accrédité.

L'IMPÔT SUR LES REVENUS FONCIERS

Les revenus fonciers de source française encaissés par les non-résidents sont soumis à un impôt en France qui se décompose en 2 catégories :

► **L'impôt sur le revenu (IR)**

au taux dit « minimum » de 20%
puis de 30% pour les revenus nets au delà
du seuil de 27.794€

► **Les prélèvements sociaux (PS)**

au taux de 17,2% pour les Résidents hors UE
ou
de 7,5% pour les résidents de l'UE, de l'EEE et de la Suisse



Comment calculer l'impôt sur les revenus fonciers ?

Loyers bruts perçus

Provisions pour charges comprises

—

Charges déductibles

Frais de gestion, charges de copropriété, cotisation d'assurance, taxe foncière, charges de copropriété, travaux d'entretien et de rénovation, intérêts d'emprunt...

=

Loyers nets taxables

Les loyers nets sont taxables à l'IR au taux de 20% puis au taux de 30% (pour les revenus au delà de 27.794€) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% ou 7,5%.

Soit un taux d'imposition qui varie de 27,5% à 47,2%

(en fonction du lieu de résidence et du montant des revenus nets taxables)



**Montant total de l'impôt
sur les revenus fonciers à payer**

Je suis propriétaire d'un bien immobilier en France que je loue, dois-je payer un impôt sur les revenus tirés de la location ?

Oui, cet impôt s'appelle l'impôt sur les revenus fonciers. Vous devez payer cet impôt l'année qui suit celle de la perception des revenus, donc en 2020 vous réglez l'impôt sur les revenus perçus en 2019.

Ainsi, jusqu'à 27.794€ de revenus fonciers, cet impôt s'élève à 37,2% ou 27,5% (en fonction de votre pays de résidence). Pour les revenus fonciers au delà de 27.794€, l'impôt s'élève à 47,2% ou 37,5% (toujours en fonction du pays de résidence).

Le taux d'imposition de 20% peut être abaissé sous certaines conditions de revenus. Cette éventualité est possible lorsque vos revenus mondiaux sont faibles

Comment sont calculés les revenus fonciers taxables ?

Le revenu net imposable en France correspond aux revenus bruts encaissés au cours de l'année, déduction faite des frais déductibles, notamment :

- Les frais de gestion
- Les charges de copropriété
- L'assurance « propriétaire non occupant »
- L'assurance loyers impayés
- Les travaux d'entretien et de réparation
- La taxe foncière (hors taxe sur les ordures ménagères)
- Les intérêts d'emprunt et assurance emprunteur

Dans le cas où vos charges déductibles sont faibles, et que vos revenus bruts ne dépassent pas 15.000€, il est possible d'appliquer le régime du micro foncier. Ce régime vous permet ainsi de bénéficier d'un abattement de 30% sur vos revenus bruts perçus (provisions pour charges comprises). Ainsi, vous n'êtes imposable que sur 70% de vos loyers perçus.



Le cabinet Honoré Patrimoine est à votre disposition pour établir vos déclarations de revenus fonciers.

L'IMPÔT SUR LES REVENUS DE LOCATION MEUBLÉE

Les revenus de location meublée de source française encaissés par les non-résidents sont soumis à un impôt en France qui se décompose en 2 catégories :

► **L'impôt sur le revenu (IR)**

au taux dit « minimum » de 20%
puis de 30% pour les revenus nets au delà
du seuil de 27.794€

► **Les prélèvements sociaux (PS)**

au taux de 17,2% pour les Résidents hors UE
ou
de 7,5% pour les résidents de l'UE, de l'EEE et de la Suisse

Il existe 2 possibilités de déclarer ses revenus de location meublée :

1 La déclaration Micro BIC

Cette première option consiste à déclarer le montant total des loyers bruts encaissés au cours de l'année.

Sur ce montant, l'administration fiscale applique un abattement forfaitaire de 50% pour finalement taxer 50% des loyers bruts encaissés au cours de l'année.

Ainsi, le non-résident sera taxé sur la moitié des loyers bruts encaissés au cours de l'année.



Cette déclaration est la voie de déclaration la plus simple mais généralement la moins optimale.

2 La déclaration au régime réel

Contrairement à une location nue où le propriétaire ne peut déduire de sa base imposable que les charges habituelles (charges de copropriété, taxe foncière, cotisation d'assurance, frais de gestion, travaux de rénovation et intérêts d'emprunt), la location meublée permet également de déduire une charge supplémentaire, fictive, qui n'existe pas, qui s'appelle l'amortissement.



En effet, le simple fait de louer son appartement ou sa maison en meublé permet à son propriétaire d'amortir fiscalement son bien et ainsi réduire sa base imposable.

Généralement, le bien immobilier loué meublé peut être amorti sur une période de temps plus ou moins courte dépendant d'un nombre important de paramètres.

La déclaration au réel, une réelle économie d'impôt

En général et à titre indicatif, un appartement peut être amorti sur une période de 30 ans et sur 80% de sa valeur vénale.

Ainsi, l'ajout de cette charge supplémentaire permet très souvent au contribuable de constater un déficit fiscal lui permettant in fine de ne pas être imposable sur les revenus de location meublée.

C'est tout l'intérêt de déclarer au réel les revenus d'une location meublée.

Vous noterez également que, l'année de l'acquisition d'un bien, il est possible de déduire les frais d'acquisition du bien (frais de notaire et frais d'agence), permettant ainsi de creuser le déficit fiscal.

À noter : Depuis la mise en place du prélèvement à la source au 1er janvier 2019, tous les revenus de location nu ou meublée perçus par des résidents et non-résidents sont soumis à ce prélèvement. À ce titre, des acomptes (mensuels ou trimestriels) sont directement prélevés sur les comptes bancaires des contribuables.



Pour pouvoir profiter de cette option fiscale de la déclaration au réel, il est nécessaire au préalable de s'immatriculer en tant que loueur meublé non professionnel.

Sans cette immatriculation, seule l'option Micro Bic est disponible.



Le cabinet Honoré Patrimoine est à votre disposition pour établir la déclaration fiscale de vos locations meublées.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Depuis le 1er Janvier 2018, l'Impôt sur la fortune (ISF) est devenu l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).
Les non-résidents y sont assujettis dès lors que leur patrimoine taxable dépasse 1.300.000€.

Le patrimoine taxable d'un non-résident est constitué de tous les biens immobiliers qu'il détient situés sur le territoire français de même que les parts de SCI, SCPI, OPCI.

Sont en revanche exclus du patrimoine taxable, les avoirs liquides (Comptes courants, comptes épargnes, comptes titres, assurance vie et autres placements financiers), les voitures, les bateaux et le mobilier.

De ce patrimoine taxable sont déductibles les dettes afférentes aux biens immobiliers (prêts immobiliers, travaux de construction, reconstruction, agrandissement, entretien, Taxes Foncières, IFI).

Dans certains cas, la déduction de ces dettes peut être plafonnée.

En effet, lorsque le patrimoine taxable excède 5 millions d'euros, et que le passif en représente plus de 60 % de l'actif taxable, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Le patrimoine net ainsi calculé est ensuite imposé comme suit :

VALEUR NETTE TAXABLE		TAUX APPLICABLE
Jusqu'à	800 000 €	0,00%
Entre	800 001 et 1 300 000 €	0,50%
Entre	1 300 001 et 2 570 000 €	0,70%
Entre	2 570 001 et 5 000 000 €	1,00%
Entre	5 000 001 et 10 000 000 €	1,25%
	Au-delà de 10 000 001 €	1,50%



Le cabinet Honoré Patrimoine est à votre disposition
pour établir votre déclaration d'impôt sur la fortune.

EN BREF, **LES IMPÔTS LOCAUX**

Qu'est-ce que la taxe foncière ?

En tant que propriétaire d'un appartement ou d'une maison en France, vous êtes redevable de la taxe foncière. Le calcul de la taxe foncière dépend de la commune dans laquelle le bien est situé ainsi que de sa valeur locative cadastrale.

Elle est acquittée en fin d'année.

Qu'est-ce que la taxe d'habitation ?

Si votre bien n'est pas loué et que vous pouvez l'occuper à tout moment, vous êtes redevable de la taxe d'habitation.

Ce critère dépend de la situation au 1er Janvier de l'année.

La taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances ainsi que de la commune où est situé le bien.

Elle est acquittée en fin d'année également.

Qu'est-ce que la taxe sur les logements vacants ?

Dans certaines communes, lorsque votre bien est vide de meubles, vous devez acquitter une taxe sur les logements vacants en lieu et place de la taxe d'habitation.

Vous n'avez toutefois pas à payer la taxe sur les logements vacants dans les situations suivantes :

- Logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

L'APPLICATION AUX NON-RÉSIDENTS

L'application des prélèvements sociaux aux non-résidents a connu de nombreux changements ces dernières années.

En effet, avant l'arrêt de Ruyter et les évolutions législatives qui en ont découlé, tous les résidents et les non-résidents étaient soumis aux prélèvements sociaux sur l'ensemble de leurs revenus, y compris les revenus du patrimoine et de capitaux.

Cela créant un déséquilibre dans le principe d'unicité des politiques sociales de l'Union Européenne, les non-résidents fiscalement domiciliés dans un pays de l'Union Européenne, de l'EEE ou de la Suisse, et affiliés à un régime de sécurité sociale européen autre que celui de la France sont désormais exonérés de CSG (9,20%) et de CRDS (0,5%).

Vous noterez que les non-résidents exonérés restent tout de même redevables du prélèvement de solidarité (7,5%).

En revanche, les non-résidents domiciliés fiscalement hors de l'Union Européenne, de l'EEE ou de la Suisse restent soumis à l'ensemble des prélèvements sociaux (CRDS, CSG et prélèvement de solidarité).

En conclusion, les résidents de l'UE, de l'EEE et de la Suisse, remplissant les conditions, bénéficient d'un « taux réduit » qui se limite au prélèvement de solidarité (soit 7,5%) alors que les résidents d'un pays tiers sont redevables de la totalité des prélèvements sociaux (soit 17,2%).

Quelles conditions dois-je remplir pour bénéficier du taux réduit de 7,5% sur les prélèvements sociaux ?

Pour bénéficier du taux réduit sur les prélèvements sociaux, il faut remplir deux conditions :

- Être un non-résident de France , domiciliés fiscalement dans un pays de l'Union Européenne, de l'EEE ou de la Suisse,
- Ne pas être couvert par le système de protection sociale français, mais être affilié à un régime de sécurité social européen, suisse ou d'un pays de l'Espace économique Européen.

Précisions : En cas de contrôle de l'Administration fiscale, le bénéficiaire doit être en mesure de justifier son affiliation à un système social européen en fournissant un formulaire S1 ou A1 délivré par son organisme de couverture sociale, ou toute attestation équivalente.



Les non-résidents qui perçoivent des pensions, rentes ou retraites complémentaires en provenance de France, sont couverts automatiquement par le régime de protection sociale français.

Quid des résidents anglais?

Le 31 Janvier 2020, le Royaume-Uni a acté sa sortie de l'Union Européenne. S'est alors ouvert une période de transition au cours de laquelle le Royaume-Uni et ses résidents conservent leur statut en tant que membres de l'Espace économique et Européen.

Ainsi, jusqu'au terme de la période de transition, les non-résidents domiciliés au Royaume-Uni continuent à être dispensés de désigner un représentant fiscal pour les ventes immobilières en France et conservent le bénéfice du taux réduit de 7,5% pour les prélèvements sociaux, sous réserve de remplir les conditions.

198 avenue Victor Hugo - 75016 Paris
Entrée 131 rue de la Faisanderie

Tél : 01.85.08.70.10
Fax : 01.71.93.55.59



HONORÉ PATRIMOINE

Le représentant fiscal des non-résidents

198 Avenue Victor Hugo - 75016 Paris
Entrée : 131 rue de la faisanderie - 75016 Paris
Tél : : 01.85.08.70.10 - Fax : 01.71.93.55.59
www.honorepatrimoine.fr
contact@honorepatrimoine.fr