RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVINR-10-10-20190419
Date de publication : 19/04/2019
Date de fin de publication : 29/06/2022

RFPI - Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents - Champ d'application - Personnes concernées

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents
Titre 1 : Champ d'application
Chapitre 1 : Personnes concernées

Sommaire :

I. Personnes imposables
A. Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France
B. Personnes morales ou organismes non résidents
C. Sociétés de personnes françaises au prorata des droits détenus par les associés non-résidents
D. Fonds de placement immobilier français au prorata des parts détenues par les porteurs non-résidents
II. Personnes exonérées
A. Organismes et États étrangers
B. Personnes qui exploitent une entreprise en France
C. Titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité ou d'une carte mobilité inclusion (CMI) mention "invalidité"

I. Personnes imposables

1

Sous réserve des conventions internationales, le prélèvement mentionné à l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI) est applicable lorsque les cédants d'un immeuble, d'un droit assimilé, de parts ou actions de sociétés cotées ou non cotées à prépondérance immobilière sont :

- des personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France ;

- des personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ;

- des sociétés de personnes dont le siège est situé en France et qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI, au prorata des droits détenus par des associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France ;

- des fonds de placement immobilier, au prorata des parts détenues par des porteurs qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège est situé hors de France.

A. Personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France

10

Pour la définition des personnes domiciliées hors de France, l'article 244 bis A du CGI se réfère expressément à l'article 4 B du CGI. Ainsi, sont considérées comme non résidentes les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France.

Aux termes de l'article 4 B du CGI, sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France (BOI-IR-CHAMP-10) :

- les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;

- les personnes qui exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité est exercée à titre accessoire ;

- les personnes qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques ;

- les agents de l'État qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus.

Lorsque les personnes sont fiscalement domiciliées en France, les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis, de droits relatifs à ces biens et de parts de sociétés à prépondérance immobilières, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues de l'article 150 U du CGI à l'article 150 VH du CGI.

20

Lorsque les personnes ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, y compris lorsqu'elles ont leur domicile fiscal en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Martin, à Saint-Barthélémy, à Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle-Calédonie, les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis, de droits relatifs à ces biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilières, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI. La non résidence fiscale s'apprécie au jour de la cession.

B. Personnes morales ou organismes non résidents

30

Le prélèvement s'applique aussi bien aux personnes morales non résidentes (sociétés de capitaux, sociétés de personnes, *partnerships* dotés de la personnalité morale, etc.), qu'aux organismes non

résidents, de toute nature, même s'ils ne sont pas dotés de la personnalité morale (*trusts*, associations, caisses de retraite, fonds de pension, fiducies, *partnerships*, etc.).

40

Cas particulier des organismes sans but lucratif (OSBL) étrangers.

Il est précisé que le prélèvement s'applique de plein droit aux OSBL étrangers (CGI, art. 244 bis A, I-2-b).

Sans préjudice des dispositions conventionnelles ou des dispositions de droit interne équivalentes ou plus favorables dont ils peuvent demander l'application, les OSBL dont le siège est situé dans un État membre de l'Union européenne, autre que la France, ou dans un autre État 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, sont soumis, au titre de leurs revenus de source française, au même régime fiscal que celui qui s'applique aux revenus de source française de même nature des organismes à but non lucratif dont le siège est situé en France. Il en résulte notamment qu'ils peuvent prétendre au bénéfice de l'exonération d'impôt au titre des plus-values immobilières qu'ils réalisent, toutes conditions étant remplies (ces conditions sont exposées au VI § 580 à 630 du BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40)

Si après examen de l'ensemble des pièces produites par l'OSBL étranger, le service de la recette des non-résidents (RNR) de la Direction des impôts des non-résidents (DINR) (courriel: recette.nonresidents@dgfip.finances.gouv.fr) délivre l'attestation permettant à l'OSBL de bénéficier des dispositions du 5 de l'article 206 du CGI, l'OSBL pourra être exonéré du paiement du prélèvement ou en demander restitution si le prélèvement a déjà été acquitté. Dans ce dernier cas, la demande de restitution doit être présentée à l'administration avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle du versement du prélèvement par l'OSBL étranger.

C. Sociétés de personnes françaises au prorata des droits détenus par les associés non-résidents

50

Le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI s'applique aux sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l' article 8 ter du CGI au prorata des droits sociaux détenus par des associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

Le prélèvement est, le cas échéant, acquitté sous la responsabilité d'un représentant fiscal. Pour plus de précisions sur le champ d'application territorial de l'obligation de désigner un représentant fiscal, il convient de se reporter au I § 20 à 80 du BOI-RFPI-PVINR-30-20.

D. Fonds de placement immobilier français au prorata des parts détenues par les porteurs non-résidents

60

Le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI s'applique aux fonds de placement immobilier (FPI) 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.

II. Personnes exonérées

A. Organismes et États étrangers

70

Conformément au troisième alinéa du 1 du I de l'article 244 bis A du CGI, les organisations internationales, les États étrangers, les banques centrales et les institutions financières publiques de ces États sont exonérés du prélèvement dans les conditions prévues à l'article 131 sexies du CGI.

B. Personnes qui exploitent une entreprise en France

80

Le prélèvement n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou par des personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France, qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés (CGI, art. 244 bis A, I-1).

Pour bénéficier de cette mesure, l'immeuble doit être affecté à cette exploitation en France et être inscrit, depuis son acquisition, selon le cas :

- soit au bilan fiscal ;

- soit au tableau des immobilisations établi pour la détermination du résultat imposable du cédant.

En pratique, les contribuables concernés doivent indiquer sur la déclaration de plus-values immobilières n° 2048-IMM-SD (CERFA n° 12359), disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr, la mention "Néant - Plus-values professionnelles" et doivent justifier, à l'appui de cette déclaration, du respect des conditions prévues pour l'application de cette disposition.

La location d'immeubles (nue, meublée ou équipée) ne peut en aucun cas être considérée comme l'exploitation d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou l'exercice d'une profession non commerciale au sens de l'article 244 bis A du CGI. En effet, au sens de cet article, les immeubles affectés à l'exercice de l'activité industrielle, commerciale, agricole ou non commerciale du cédant s'entendent exclusivement des moyens permanents d'exploitation de cette activité.

Lorsque l'immeuble cédé est inscrit à l'actif du bilan fiscal sans être affecté à l'exercice d'une telle activité, le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI est dû, sans préjudice de l'imposition de la plus-value réalisée selon le régime des plus-values professionnelles. Autrement dit, l'imposition à l'impôt sur les sociétés ne dispense pas le cédant du paiement du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI (il convient de se reporter au BOI-RFPI-PVINR-40 pour les modalités d'imputation du prélèvement).

Dans le cas sans doute exceptionnel où l'immeuble a d'abord fait partie du patrimoine privé du contribuable avant d'être inscrit à l'actif d'une entreprise individuelle et d'être cédé comme élément d'actif, la plus-value acquise par le bien pendant la période écoulée entre l'acquisition et la date de l'inscription à l'actif donne lieu au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI dès lors qu'au moment où s'opère la cession, ce contribuable n'est pas domicilié en France.

C. Titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité ou d'une carte mobilité inclusion (CMI) mention "invalidité"

90

Le 2° du II de l'article 244 bis A du CGI prévoit que l'exonération visée au III de l'article 150 U du CGI en faveur des titulaires de pensions vieillesse ou d'une carte d'invalidité ou d'une carte mobilité inclusion (CMI) portant la mention "invalidité" s'applique lorsque les plus-values sont réalisées par des ressortissants 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 d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Les conditions d'application de cette exonération sont exposées au BOI-RFPI-PVI-10-40-90.

Par ailleurs, il est admis que l’exonération soit applicable aux ressortissants d’un État tiers à ceux mentionnés au premier alinéa du présent paragraphe qui remplissent cumulativement les deux conditions suivantes :

- pouvoir invoquer le bénéfice d’une clause conventionnelle de non-discrimination ;

- être dans une situation identique à celle où un ressortissant français pourrait prétendre à une exonération de plus-value immobilière sur le fondement du III de l’article 150 U du CGI.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 02/08/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7469-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVINR-10-10-20190419