RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVINR-20-20-20220629
Date de publication : 29/06/2022

RFPI - Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents - Liquidation - Taux du prélèvement

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents
Titre 2 : Liquidation
Chapitre 2 : Taux du prélèvement

Sommaire :

I. Taux de droit commun
II. Taux dérogatoires
A. Taux de 19 %
B. Taux de l'impôt sur les sociétés français
III. Prélèvements sociaux

Actualité liée : 29/06/2022 : RPPM - RFPI - BIC - IR - IS - Restitution temporaire des retenues à la source versées par des sociétés non résidentes déficitaires - Modification du taux de certaines retenues à la source (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, art. 39 et art. 42 ; loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, art. 24)

Les plus-values réalisées par des non-résidents, résultant 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, quelle 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) selon les taux prévus au III bis de l'article 244 bis A du CGI.

I. Taux de droit commun

1

Par principe et sous réserve des taux dérogatoires mentionnés au **II § 50 et suivants**, 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 à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI, sans considération du chiffre d'affaires réalisé.

Le taux du prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents est le taux en vigueur à la date de la cession de l'immeuble.

(10 à 40)

II. Taux dérogatoires

A. Taux de 19 %

50

Conformément aux dispositions du second alinéa du 1 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 bénéfices sont imposés au nom des associés, au prorata des droits détenus par des associés personnes physiques ;
- les fonds de placement immobilier (FPI) 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 FPI 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 (UE) ou d'un autre État ou territoire 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.

(70)

III. Prélèvements sociaux

80

Les plus-values réalisées, directement ou indirectement, par les personnes physiques non résidentes assujetties à l'impôt sur le revenu 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 (CSS).

Remarque 1 : Par dérogation prévue au I ter de l'article L. 136-7 du CSS, ne sont pas redevables de contribution sociale généralisée et de contribution pour le remboursement de la dette sociale au titre des plus-values immobilières imposées au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI les personnes qui, par application des dispositions du règlement (CE) n° 883/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 portant sur la coordination des systèmes de sécurité sociale, relèvent en matière d'assurance maladie d'une législation soumise à ces dispositions et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Dans ce cas, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est dû, dans la mesure ou il est affecté au budget de l'État et non au financement de la sécurité sociale.

Remarque 2 : Eu égard aux accords de sortie du Royaume-Uni de l'UE signés les 12 novembre 2019 et 30 décembre 2020, sont exonérées de contribution sociale généralisée (CSG) et de contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) à compter du 1er janvier 2021 les plus-values immobilières réalisées par les contribuables qui remplissent les conditions suivantes :

- ils sont affiliés à la sécurité sociale britannique ;

- ils sont ressortissants ou résidents légaux de France, du Royaume-Uni ou d'un autre État membre de l'UE ;

- ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Ces plus-values immobilières demeurent passibles du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % prévu à l'article 235 ter du CGI.

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.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 25/11/2026