
Les non-résidents

Publié le 06/04/2012



Quelle fiscalité applicable aux non résidents?

Imposition à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP ou IR)

Pour savoir comment une personne sera imposée en France, il faut déterminer où est situé son domicile fiscal.

Qu'est-ce qu'un domicile fiscal ?

Une personne est considérée comme ayant en France son domicile fiscal lorsqu'elle se trouve dans l'un des quatre cas suivants :

- La personne a son foyer en France Le foyer s'entend du lieu où la personne ou sa famille (conjoint et enfants) habite normalement, c'est-à-dire le lieu de sa résidence habituelle. Il n'est pas tenu compte des séjours effectués temporairement ailleurs pour des raisons professionnelles ou des circonstances exceptionnelles.
- La personne a son lieu de séjour principal en France On retient ici le lieu de séjour de la personne elle-même, sans s'attacher au lieu de séjour de la famille. Il suffit que la personne ait séjourné en France plus de 183 jours au cours d'une même année.
- La personne exerce une activité professionnelle en France (activité non accessoire)
- La personne a en France le centre de ses activités économiques C'est le lieu où la personne a effectué ses principaux investissements, où elle possède le siège de ses affaires ou le centre de ses activités professionnelles, d'où elle administre ses biens.

Que se passe-t-il quand les personnes n'ont pas leur domicile fiscal en France ?

Les personnes qui n'ont pas en France leur domicile fiscal sont néanmoins susceptibles d'être

soumises à l'impôt français.

Il faut distinguer selon que les contribuables disposent ou non d'une habitation en France.

- **les contribuables ne disposant pas d'une habitation en France.** Dès lors que leur domicile fiscal est situé à l'étranger, ces contribuables ne sont passibles de l'impôt français que s'ils disposent de revenus de source française (revenus d'immeubles situés en France, revenus de valeurs mobilières françaises, revenus d'exploitations agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales sises en France...) et à raison de ces seuls revenus. L'impôt sur le revenu dû par les contribuables non-résidents est calculé en appliquant à la base d'imposition, constituée de ces revenus, le barème progressif et le système du quotient familial.
- **les contribuables disposant d'une habitation en France.** Les personnes qui ont leur domicile fiscal à l'étranger mais qui disposent, en France, d'une ou plusieurs habitations sont, en principe, passibles de l'impôt français :

- soit à raison de leurs revenus de source française,

- soit sur une base forfaitaire égale à trois fois la valeur locative de ces habitations, si leurs revenus en France sont inexistantes ou moins élevés que cette base forfaitaire.

Bon à savoir

Cependant des conventions internationales relatives aux doubles impositions et des traités de réciprocité peuvent aboutir à créer des exceptions ou à retirer à la France le droit d'imposer ces revenus de source française.

Imposition à l'impôt sur la fortune (I.S.F.)

Les personnes physiques domiciliées hors de France ne sont imposables qu'à raison de leurs biens situés en France (biens meubles corporels ayant une assiette matérielle en France, immeubles ou droits réels immobiliers possédés directement ou indirectement en France, créances sur un débiteur établi en France...). Cependant, les conventions internationales relatives à l'élimination des risques de double imposition peuvent prévoir un partage du droit d'imposer entre les Etats. Par ailleurs, les placements financiers des non-résidents sont expressément exonérés. Il s'agit de l'ensemble des placements effectués en France et des revenus qui relèvent de la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : obligations, actions ou droits sociaux - à l'exception des titres de participation et des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière -, dépôts à vue ou à terme, comptes courants d'associés, contrats d'assurance-vie ou de capitalisation souscrits auprès de compagnies d'assurance française...

Imposition des plus-values immobilières

> Les taux d'imposition

La loi n°2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, publiée au Journal Officiel (JO) le 30 décembre 2014, a notamment modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par certaines personnes résidant hors de l'Union Européenne (UE) et de l'Espace Economique Européen (EEE).

Quelles sont les personnes concernées ?

La mesure concerne le régime des plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel par :

- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France c'est-à-dire qui ont leur logement principal, leur activité professionnelle et le centre de leurs activités économiques hors de France,
- les personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France.

Quels sont les taux d'imposition de la plus-value ?

Avant application des modifications apportées par la loi de finances rectificative pour 2014, les plus-values immobilières réalisées lors de la vente d'un bien immobilier situé en France sont imposables au taux de :

> 33,1/3 % si le vendeur est :

- une personne physique résidente d'un État qui n'est pas membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'EEE,
- une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés non résidente d'un État qui n'est pas membre de l'UE ou d'un autre État partie à l'accord sur l'EEE.

> 19 %, à titre dérogatoire, si le vendeur est :

- une personne physique résidente d'État membre de l'UE ou d'un autre État partie à l'accord sur l'EEE,
- une société ou un groupement dont les bénéficiaires sont imposés au prorata des droits des associés personnes physiques résidents d'un État membre de l'UE ou d'un autre État partie à l'accord sur l'EEE.

> 75 %, à titre dérogatoire, si le vendeur est une personne ou un organisme domicilié, établi ou constitué hors de France dans un État ou territoire non coopératif (liste des États non coopératifs fixée par le décret du 12 février 2010 (JO du 17 février 2010) et mise à jour par l'arrêté du 14 avril 2011 (JO du 29 avril 2011) et par l'arrêté du 4 avril 2012 (JO du 12 avril 2012).

Quel est l'aménagement apporté par la loi de finances rectificative pour 2014 ?

La mesure modifie le régime d'imposition des plus-values immobilières des cessions réalisées par les personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés ne résidant pas dans l'UE ou dans l'EEE.

Ces personnes sont imposées au titre de leurs plus-values immobilières au taux de 19 % quel que soit leur État de résidence.

Ce nouveau dispositif s'applique aux ventes de biens immobiliers français signées à compter du 1er janvier 2015.

> L'exonération relative à l'habitat en France

Les modalités de détermination de la plus-value sont alignées sur les dispositions applicables aux contribuables domiciliés en France. S'il s'agit de personnes physiques assujetties à l'impôt sur le revenu, elles bénéficient de la plupart des exonérations applicables aux résidents.

Il existe une exonération particulière, sous conditions, lors de la cession de l'habitat en France d'un bien à la condition d'avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans avant la cession et d'avoir la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. Une dérogation est introduite à la libre disposition par la loi de finances pour 2014 lorsque la vente du bien est réalisée au plus tard le 31 décembre de la 5ème année suivant celle du transfert du domicile fiscal hors de France.

Pour les ventes réalisées à compter du 1er janvier 2014, l'exonération est limitée à la seule fraction de la plus-value nette imposable inférieure ou égale à 150.000 euros. Ce plafonnement s'applique dans tous les cas (habitat en France ou logement donné en location) la fraction de la plus-value nette imposable supérieure à 150.000 euros est imposable dans les conditions de droits communs.

> Le dépôt de la déclaration de plus-value

Une déclaration de plus-value est obligatoire chaque fois que le cédant est une personne non domiciliée en France, qu'il y ait plus-value taxable ou non. Les personnes physiques n'ont pas à déposer de déclaration lorsqu'elles sont exonérées pour durée de détention ou prix de cession inférieur à 15.000€. Le montant de l'impôt sur la plus-value réalisée est acquitté sous la responsabilité d'un représentant accrédité. La désignation de ce représentant est obligatoire quels que soient la nature, le prix l'origine de la cession ou la qualité du cédant. Il peut notamment s'agir de l'acquéreur domicilié fiscalement en France, d'une banque exerçant son activité en France ou d'une personne agréée par le directeur des services fiscaux. Certains organismes bénéficient d'un agrément permanent de représentation fiscale.

Par dérogation au régime de droit commun, les personnes physiques sont automatiquement dispensées de désigner un représentant accrédité lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 150.000 € ou si la plus-value est exonérée au titre de la durée de détention du bien.

Taxe sur les immeubles détenus par certaines personnes morales

Les personnes morales françaises ou étrangères, organismes, fiducies qui possèdent, directement ou indirectement, un ou plusieurs immeubles en France sont redevables d'une **taxe annuelle de 3%** assise sur la valeur vénale de ces immeubles. Cette taxe est applicable quelle que soit la forme de la personne morale (sociétés de personnes ou de capitaux, associations...).

La taxe est due à raison des immeubles ou droits immobiliers possédés au 1er janvier de l'année d'imposition. Cependant ne sont notamment pas assujetties à cette taxe:

- les Etats étrangers et les organisations internationales,
- les sociétés dont les actions ou parts font l'objet de négociations régulières et significatives sur un marché réglementé,

sous conditions, certaines personnes morales qui ont le siège de leur direction effective en France,

dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale ou dans un Etat ayant conclu une convention avec clause d'égalité de traitement (également dénommée clause de non-discrimination ou d'assimilation aux nationaux): les caisses de retraite, les personnes morales qui souscrivent chaque année une déclaration n°2746...

- les personnes morales dont les immeubles situés en France représentent moins de 50 % des actifs français. Pour calculer cette limite de 50 %, les immeubles affectés par la personne morale à sa propre activité professionnelle autre qu'immobilière ne sont pas pris en compte.

Représentation fiscale

Les contribuables, personnes physiques ou morales, qui n'ont pas leur domicile fiscal en France mais y réalisent des opérations ou y possèdent des biens, étaient tenus de désigner un représentant fiscal.

La loi de finances pour 2015 a supprimé cette obligation :

- pour l'impôt sur le revenu : à compter des revenus 2014,
- pour l'impôt de solidarité sur la fortune : à compter de 2015,
- pour l'impôt sur les sociétés : à compter du 31 décembre 2014,
- pour les plus-values : à toutes les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2015.