

Précisions a. L'indemnité peut être utilisée pour le paiement des **frais** afférents à l'acquisition (TVA, droits de mutation, frais d'actes) (Inst. 8 M-1-04 fiche 2 n° 44).

b. En cas de remploi dans la **construction**, la **reconstruction** ou l'**agrandissement** d'un immeuble, le contribuable doit être en mesure de justifier, dans les douze mois du paiement de l'indemnité, de la propriété du terrain destiné à servir d'assise à l'opération, de la conclusion d'un contrat d'architecte et d'engagements pris à l'égard des entrepreneurs. L'exonération est refusée si l'indemnité est affectée à des dépenses d'amélioration (Inst. 8 M-1-04 fiche 2 n° 44, 46, 48 et 51).

c. En cas d'expropriation d'un bien appartenant à une **SCI**, le remploi de l'indemnité peut être effectué soit par la société elle-même, soit par chacun des associés (Inst. 8 M-1-04 fiche 2 n° 42).

IMMO-II-14280

c. Contribuables non domiciliés en France

Principes d'imposition Sous réserve des conventions internationales, les **plus-values réalisées à titre occasionnel** par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière supportent un prélèvement de 33 1/3 % en règle générale (ce taux étant réduit ou majoré dans certains cas, voir n° 32675).

Les profits réalisés à **titre habituel** sont soumis également à un prélèvement étudié au n° 30155. Les **prélèvements sociaux** ne sont pas dus par les non-résidents.

Précisions Lorsqu'il n'existe pas de **convention fiscale**, le prélèvement sur les plus-values occasionnelles s'applique sans limitation ; mais en présence d'une convention, il faut vérifier si celle-ci donne à la France le droit d'imposer ces plus-values. Or, si les conventions donnent presque toujours à la France le droit d'imposer les plus-values réalisées directement lors de l'aliénation d'immeubles situés sur son territoire, il n'en va pas de même pour les plus-values de cession des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière. Pour ces dernières, il faut donc systématiquement procéder à un examen attentif de la convention applicable pour déterminer si la France a ou non le droit d'imposer.

32625

CGI art.
244 bis A
IMMO-II-20000 s

Champ d'application du prélèvement Le prélèvement s'applique :

- aux **personnes physiques** fiscalement domiciliées hors de France (sur la notion de domicile fiscal, voir n° 495 s.) ;
- aux **personnes morales** ou organismes - quelle que soit leur forme - dont le siège social est situé à l'**étranger** (quel que soit le lieu de résidence des associés) ;
- aux **sociétés de personnes françaises** et sociétés ou groupements assimilés, relevant des articles 8 à 8 ter du CGI, qui comptent parmi leurs associés des non-résidents, au prorata des droits sociaux détenus par ceux-ci ;
- et aux fonds de placement immobilier (**FPI**) au prorata des parts détenues par des porteurs non-résidents.

32635

IMMO-II-20100 s

Le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le cédant est assujéti à l'impôt sur les sociétés, il est imputable sur cet impôt. L'excédent peut être restitué (sur réclamation) mais pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} mars 2010, cette possibilité de restitution est réservée aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'Etats non coopératifs) (Loi 2009-1674 du 30 décembre 2009 art. 22, 1^{er} S).

Sur le cas particulier des **organismes sans but lucratif** de droit étranger, voir n° 89701.

IMMO-II-22200 s

Le prélèvement frappe les profits provenant de la cession à titre onéreux (CGI art. 244 bis A, 1) :

- d'**immeubles** bâtis ou non bâtis situés en France, à l'exclusion toutefois des immeubles affectés à une exploitation professionnelle en France, et des droits portant sur ces biens ;
- de parts de fonds de placement immobilier (**FPI**) ou de fonds étrangers équivalents ;
- d'**actions** de sociétés d'investissement immobiliers cotées (**SIIC**), d'actions de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (**Sppicav**), d'actions de structures étrangères équivalentes ou de **parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées** sur un marché français ou étranger (autres que les SIIC), lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les parts ou actions sont cédées ;
- et de **parts, d'actions ou d'autres droits dans des organismes non cotés à prépondérance immobilière** autres que ceux mentionnés ci-dessus.

32640

Précisions L'appréciation de la **prépondérance immobilière** s'effectue comme pour les résidents (n° 32525). Il ressort toutefois des dispositions combinées des articles 244 bis A et 164 B du CGI que les plus-values réalisées lors de la cession d'actions de SIIC ou de Sppicav, de parts de FPI, d'actions, de parts ou de droits dans des organismes étrangers équivalents ou d'actions, de parts ou de droits de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière cotés ou non cotés ne sont soumises au régime des plus-values immobilières que si leur **actif est majoritairement composé d'immeubles situés en France**.