



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 30880

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les règles applicables à la taxation des droits immobiliers et plus-values de cessions des personnes physiques ou morales non domiciliées sur le territoire national. L'article 244 bis A-I du code général des Impôts précise en effet que pour la taxation des plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble ou d'un droit immobilier, les personnes physiques ou morales domiciliées hors de France sont soumises, en plus des règles du droit commun, à un prélèvement forfaitaire de 33,33 % acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou à défaut, dans le mois suivant la cession. Par ailleurs, l'article 990 D du CGI indique quant à lui que les personnes morales domiciliées hors du territoire national et possédant des immeubles ou droits immobiliers en France sont redevables chaque année d'une taxe égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. Afin d'assurer l'effectivité du versement de ces obligations au Trésor, l'article 171 quater de l'annexe II du CGI a institué l'obligation pour les personnes physiques ou morales visées aux articles du code précédemment cités de désigner auprès de l'administration fiscale un représentant accrédité par la Direction Générale des Impôts installé en France et chargé de remplir les formalités de déclaration du non-résident ainsi que d'acquitter en ses lieux et place le montant des taxes prévues aux articles 244 bis A-I et 990 D du CGI. La désignation de ce représentant accrédité auprès de l'administration fiscale a par ailleurs un avantage certain quant au contrôle de la légalité des opérations immobilières menées en ce domaine. Or, il semble qu'une pratique de plus en plus courante se soit progressivement mise en place tendant à la dispense de désignation d'un représentant accrédité pour les non-résidents notamment en ce qui concerne le contrôle fiscal des cessions immobilières et des plus-values en résultant. Aussi, compte tenu de l'intérêt du dispositif de l'article 171 quater de l'annexe II du CGI, tant pour les finances de l'Etat que pour le contrôle de la légalité des cessions opérées, il lui demande de lui préciser dans quelles conditions l'administration fiscale accepte d'accorder une dispense de désignation d'un représentant accrédité auprès d'elle et s'il ne lui paraîtrait pas opportun de les clarifier en vue d'améliorer le recouvrement fiscal et de préserver ainsi les intérêts légitimes du Trésor public.

Texte de la réponse

La dispense de désigner un représentant accrédité évoquée par l'auteur de la question n'est accordée que pour les affaires ne présentant aucune difficulté, c'est-à-dire celles pour lesquelles l'exactitude de la plus-value ou le caractère non imposable de l'opération peuvent être établis. La dispense peut en conséquence être accordée, soit lorsque la cession ne donne lieu à aucune plus-value taxable, soit lorsque la cession bénéficie d'une exemption ou d'une exonération, soit enfin si, en cas de plus-value taxable, les pièces justificatives fournies permettent de ne pas remettre en cause les éléments déclarés par le contribuable. Des hésitations s'étant produites et des pratiques de dispense courante de désignation d'un représentant accrédité s'étant mises en place dans ce dernier cas, la proposition de clarification exprimée par l'auteur de la question est mise à l'étude.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30880

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 7 juin 1999, page 3386

Réponse publiée le : 15 novembre 1999, page 6563