

IMMOBILIER

Suppression de l'obligation de la représentation fiscale pour les non-résidents : quelles conséquences ?

Devant les nouveautés législatives, l'on s'organise et l'on informe : le leitmotiv de Me Christophe Pelloux, spécialiste en conseil fiscal et contentieux (barreau de Nice) appuyé par l'intervention de Noël Gavaudan (Monte Paschi Banque) lors d'un récent colloque niçois.

Le contexte : les ressortissants européens avaient pour obligation jusqu'alors de « passer » par un représentant fiscal accrédité pour garantir l'impôt qui était dû à l'occasion de la cession d'un bien immobilier (impôt sur le revenu sur la plus value + prélèvements sociaux). Depuis le 1er janvier 2015, exit l'obligation, « *ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a plus de représentation fiscale* », souligne Me Christophe Pelloux lors d'un colloque réservé au notariat organisé par ses soins au Westminster le 16 avril dernier. Pourquoi les notaires ? « *Pour leur expliquer que la suppression de l'obligation entraîne des conséquences pour les professionnels de l'immobilier, et que leur responsabilité pourrait être engagée à l'occasion de certaines cessions. C'est la raison pour laquelle un deuxième rendez-vous sera prochainement programmé, cette fois pour les agents immobiliers qui eux-aussi pourront être éventuellement impactés en termes de responsabilité.* »

Sur le terrain, il y aura des cas particuliers: vente avec travaux importants, cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière qui peuvent engager des responsabilités... « *Dans ces conditions-là, mieux vaut s'adresser à un représentant fiscal accrédité. C'est le but de notre partenariat avec la Monte Paschi Banque, qui dispose d'un service dédié.* » Côté banque, Noël Gavaudan enchaîne : « *nous sommes les interfaces habituelles des notaires et des agents immobiliers, et nous*



Noël Gavaudan (Monte Paschi Banque), Me Julie Choisy et Me Christophe Pelloux : tout savoir sur l'article 60 de la loi de finances rectificative pour 2014...

ne pouvons que leur dire que malgré cette obligation qui disparaît, nous sommes toujours là, en qualité d'experts pour analyser les dossiers à risques sur le volet financier. Le représentant fiscal accrédité faisant tout un travail en amont pour faciliter les transactions, les notaires, en ne s'appuyant plus sur nous, auront sans doute une surcharge

d'analyses à fournir. D'où une gestion du temps (et du risque) modifiée. Idem pour l'agent immobilier. Aujourd'hui, le vendeur cédant non résident se retrouve seul face à l'administration fiscale s'il reçoit une proposition de rectification.» «Et les dossiers des non-résidents qui étaient chapeautés par les représentants fiscaux accrédités étaient

examinés à la loupe, avec une responsabilité clairement engagée, poursuit Me Pelloux. A l'heure actuelle, l'administration fiscale va manger du pain béni, avec des dossiers où il y aura de fait plus de chefs de redressement...» Pour l'un comme pour l'autre, une certitude : «l'obligation n'y est plus, mais le risque subsiste.»

Isabelle Auzias