

Image not found or type unknown



rappatriement de la valeur issue d'une vente d'un bien immobilier hors UE

Par **DavidF69**, le **29/05/2024** à **07:53**

Bonjour,

Je souhaite mettre à la vente un bien détenu à l'étranger hors UE.

A la valeur du taux actuel, cela représenterait une somme d'un montant environ égal a 75 000€.

J'aimerais savoir quel est le meilleur moyen pour rapatrier cette somme en france avec les différentes parties admisnistratives (déclaration douane, virement bancaire, envoie de la somme en plusieurs fois...)

En cas de vente, l'argent se trouverait sur un compte de dépôt présent dans le pays du bien immobilier.

J'en profite également pour vous demander votre avis légal; ce compte de dépôt n'est pas déclaré au service des impots car lors de la déclaration des impots il est demandé de déclarer les comptes sur lesquels un montant de plus 10 000 € est entré durant l'année. Mais en me renseignant sur le net, j'ai l'impression que le compte doit être déclaré dans tout les cas..

Je pense avoir raté quelque chose et j'aurais besoin de vos éclaircissements.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **29/05/2024** à **09:29**

Bienvenue sur LegaVox

Pourriez vous SVP préciser le pays où se situe le bien, c'est important au niveau des règles en vigueur dans un pays donné et des conventions internationales.

Par **DavidF69**, le **29/05/2024** à **09:32**

Merci pour votre intérêt sur le post, je suis désolé pour le manque d'informations, je suis très novice dans ce domaine.
Le bien se trouve en Colombie.
Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **29/05/2024 à 13:07**

Ne cherchez pas à vous renseigner sur le net, mais directement à la source, c'est à dire auprès du SIP dont vous dépendez.

<https://www.impots.gouv.fr/recherche/SIP>

Par **john12**, le **29/05/2024 à 21:38**

Bonsoir,

Une observation préliminaire d'abord. Vous ne dites pas si vous êtes résident fiscal français ou pas et si vous êtes non-résident, si vous disposez de revenus de source française. Vous comprendrez qu'il est difficile de deviner et de proposer des solutions, sans avoir la réponse à ces questions.

Si vous êtes résident fiscal français, comme tout contribuable, vous déposez votre déclaration de revenus en France. Si vous êtes non résident fiscal français, mais disposant de revenus de source française, vous avez une obligation fiscale limitée aux revenus de source française, la déclaration étant généralement déposée auprès du service fiscal des non-résidents. Et, bien sûr, si vous êtes non résident français, sans revenus de source française, vous n'avez aucune obligation fiscale en France, **même pas pour déclarer les comptes détenus à l'étranger.**

Je vais supposer que vous êtes résident fiscal français et que vous déposez donc votre déclaration de revenus en France, bien que disposant d'un bien immobilier situé en Colombie que vous dites envisager de vendre.

Concernant l'obligation de déclarer les comptes bancaires détenus à l'étranger, elle résulte de [l'article 1649 A, 2ème alinéa du CGI](#). L'obligation concerne tous les comptes bancaires, sans condition de montant des avoirs, **à l'exception des seuls comptes de type PAYPAL qui ont pour objet de réaliser en ligne des paiements d'achats ou des encaissements afférents à des ventes de biens, qui sont adossés à un autre compte bancaire ouvert en France et pour autant que la somme des encaissements annuels crédités sur ce compte et afférents à des ventes réalisées par son titulaire n'excède pas 10 000 €.** **Je ne pense pas que ce soit votre cas, puisque vous parlez d'un compte de dépôt.**

La sanction du défaut de déclaration, prévue par [l'article 1736 -IV-2 du CGI](#), est une amende de 1500 € par compte non déclaré et par année d'imposition, dans la limite du délai de reprise de l'administration. Il est aussi prévu, à [l'article 1729-0 A du CGI](#), une majoration de 80 % des droits dus, en cas de rappels consécutifs à un éventuel contrôle fiscal, à raison des sommes

figurant sur le ou les comptes non déclarés, . L'article 1649 A, 3ème alinéa du CGI, prévoit aussi, toujours en cas de contrôle fiscal, une présomption simple de revenus pour les sommes transférées en provenance de l'étranger, par l'intermédiaire des comptes non déclarés.

Pour conclure sur ce point, le défaut de déclaration est donc une infraction fiscale grave qui peut avoir des conséquences financières lourdes.

Concernant le transfert en France, du produit de la vente colombienne, je pense que le virement bancaire serait le plus simple et ne poserait pas de difficulté, au plan fiscal, dans la mesure où le compte bancaire colombien a bien été déclaré, ce que je vous engage à faire, dès cette année, sur le formulaire 3916-3916 bis annexé à la déclaration d'ensemble des revenus.

Sinon, concernant la plus-value éventuellement réalisée sur la vente du bien immobilier colombien, en vertu de la convention fiscale, article 13-1-a, elle est imposable dans l'état de situation de l'immeuble, soit en Colombie. Mais, l'article 22 de la convention dispose que, **malgré l'imposition en Colombie, les plus-values immobilières réalisées en Colombie sont pris en compte pour le calcul de l'impôt français.** L'impôt colombien n'est pas déductible de ces revenus, mais le résident de France a droit à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français. Ce crédit d'impôt est égal, pour les plus-values immobilières, au montant de l'impôt payé en Colombie, dans la limite du montant de l'impôt français correspondant à ces revenus. Une déclaration de plus-value immobilière, n° 2048-IMM doit être déposée auprès du service de l'enregistrement, dans le mois qui suit la cession. Enfin, dès lors qu'il s'agit de revenus de source étrangère, une déclaration n° 2047 doit être annexée à la déclaration d'ensemble des revenus.

Dans l'attente éventuelle de vos précisions et(ou) observations,

Bien cordialement