

FISCALITÉ ET PATRIMOINE

Bulletin d'informations fiscales et patrimoniales

JUIN 2014

Mireille Schröder

Avocate au Barreau de Paris

Inscrite sur la liste des avocats européens au Barreau de Düsseldorf

Membre de l'Institut des Avocats Conseils fiscaux

Tel : +49 (0) 211 291 46 98 - +49 (0) 179 39 04141 - +33 (0) 6 62 73 22 01

msconseil@web.de - www.schroeder-avocats.fr

Taxation de la plus-value immobilière : une inégalité devant l'impôt entre le non – résident et le résident de France

✓ **Le cas particulier des résidences principales cédées après le départ à l'étranger du propriétaire non résident**

La plus value de cession de l'habitation principale d'un contribuable qui quitte la France peut elle bénéficier de l'exonération des plus values attachées à la cession de la résidence principale ?

- Si la vente a lieu avant le départ : oui
- Si la vente a lieu après le départ : non dans toutes les situations

L'administration applique en effet strictement l'article 244 bis A du CGI qui dispose que le prélèvement sur la plus value est du et ce alors même que l'ancienne résidence principale est en cours de cession au jour du départ à l'étranger.

L'administration impose les plus values de cession de la résidence principale des contribuables ayant quitté la France et toujours invendue au jour du départ sur le motif que l'exonération serait réservée aux résidents de France alors même que le conseil d'Etat a jugé et maintenu cette exonération si la vente intervient dans les délais normaux (CE 6.10.10 N° 308051).

Le Conseil d'Etat s'est à nouveau prononcé dans un arrêt du 7 mai 2014 (L'aff SCI La Lieutenance CE 7 mai 2014) en faveur du contribuable sur une question importante pour de nombreux propriétaires immobiliers.

Voici l'un de ses considérants :

"Considérant que, pour l'application de ces dispositions, un immeuble ne perd pas sa qualité de résidence principale du cédant au jour de la cession du seul fait que celui-ci a libéré les lieux avant ce jour, à condition que le délai pendant lequel l'immeuble est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal ; qu'il en va ainsi lorsque le cédant a accompli les diligences nécessaires, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local, pour mener à bien cette vente dans les meilleurs délais à compter de la date prévisible du transfert de sa résidence habituelle dans un autre lieu".

Une inégalité devant l'impôt s'installe donc entre le résident en France qui peut bénéficier de la jurisprudence délai et le non résident qui se voit interdire cette jurisprudence par l'administration.

Un long contentieux est donc en cours de préparation

✓ **Le cas particulier du logement par un propriétaire non résident**

Exonération des plus-values immobilières réalisées par des non-résidents au titre de la cession d'un logement situé en France.

Le 2° du II de l'article 150 U du CGI, dans sa rédaction issue de la loi de finances pour 2014, prévoit une exonération en faveur des plus-values réalisées au titre de la cession d'un logement situé en France par des personnes physiques, non résidentes de France, ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, à la double condition que :

- le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;
- la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Ces dispositions s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2014.

Par ailleurs, l'imposition résultant de la cession d'un bien est acquittée sous la responsabilité d'un représentant désigné par le contribuable non résident. Toutefois, des dispenses automatiques de désignation d'un représentant fiscal sont accordées aux contribuables, personnes physiques, lorsque le prix de cession du bien est inférieur ou égal à 150 000 € ou lorsque la plus-value de cession réalisée est exonérée de toute imposition, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, compte tenu de la durée de détention du bien.