

QUESTION ECRITE

N° 05

Auteur : M. Francis NIZET, membre élu de la circonscription électorale de Tokyo

Objet : Traitement fiscal discriminatoire lors de la revente d'un bien immobilier en France entre les Français de l'étranger en Europe et hors Europe.

Quel est désormais le régime de taxation des plus values lors de la vente d'un bien immobilier en France pour un Français de l'étranger ? Qu'est-ce qui justifie la différence de taux d'imposition sur ces plus values selon que ce Français réside en Europe ou hors Europe ?

ORIGINE DE LA REPONSE : Ministère de l'Economie et des finances – Direction de la législation fiscale

Réponse

Conformément aux dispositions de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les plus-values immobilières de source française réalisées par les contribuables domiciliés dans un Etat tiers à l'Espace économique européen (EEE) sont, quelle que soit leur nationalité, imposables au taux de 33,1/3 %. Les personnes domiciliées en France ou dans un autre Etat membre de l'EEE supportent, sans égard là non plus à leur nationalité, un taux d'imposition fixé à 19 %.

L'application d'un même taux de 19 % pour l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les résidents de France et ceux des autres Etats membres de l'EEE résulte du strict respect par la France des obligations prévues par les traités européens et par la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. En effet, d'une manière générale, les résidents des autres Etats membres de l'EEE doivent, au regard de l'imposition des plus-values immobilières, être considérés comme placés dans une situation comparable à celle des résidents de France et donc être soumis à un traitement fiscal équivalent.

Tel n'est en revanche pas le cas des résidents de pays tiers à l'EEE, qui, notamment du fait de l'application de la clause de gel prévue à l'article 64 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, peuvent légitimement être soumis à un régime fiscal différent. Cette possibilité se justifie au fond par le fait que les Etats membres de l'EEE se sont engagés mutuellement à respecter les libertés de circulation inhérentes au marché intérieur européen, tandis que les pays tiers ne sont pas tenus à la réciprocité, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas obligés d'accorder à nos propres résidents les avantages que la France consentirait aux leurs.

Enfin, depuis l'entrée en vigueur de l'article 29 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-958 du 16 août 2012), soit depuis le 17 août 2012, les plus-values immobilières réalisées en France par des non-résidents sont, au même titre que celles réalisées par des résidents, soumises aux prélèvements sociaux./.