

Bulletin de Droit fiscal et patrimonial

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Harmonisation du taux d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents UE/EEE ou hors UE/EEE au taux de 19%

Jusqu'à présent, la taxation des plus-values immobilières des non-résidents (article 244 bis A du CGI) variait selon le lieu de domiciliation :

- 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'EEE;
- 33,1/3% si le non-résident est domicilié fiscalement dans un autre Etat qui n'est pas un Etat ou territoire non-coopératif ;
- 75 % si le non-résident est domicilié dans un Etat ou territoire non-coopératif (Botswana, Brunei, Guatemala, Iles Marshall, Iles Vierges britanniques, Montserrat, Nauru, Niue).

L'article 60 du PLFR 2014 a été définitivement adopté le 18/12/2014 à la suite d'un amendement déposé au cours des débats parlementaires

Le taux d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents (qu'ils soient ou non situés dans l'UE ou l'EEE) est donc fixé **au taux de 19%** en vigueur pour les résidents fiscaux en France. Cet amendement ne concerne pas les plus-values immobilières réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, ni celles réalisées par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un État ou territoire non coopératif (ETNC) qui demeurent soumises **au taux de 75 %**.

Attention, cette modification qui vise toutes les personnes physiques (associées de SCI ou non) s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Cet amendement est en réalité venu tirer les conséquences du droit communautaire.

L'application du taux de 33,1/3% a été jugée contraire à la libre circulation des capitaux pour les cessions réalisées via une SCI

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt n°367234 du 20 octobre 2014, a jugé que les associés de SCI de droit français qu'ils soient résidents français, résidents d'un état membre de l'UE ou d'un état partie à l'EEE, résidents d'un état tiers doivent en cas de plus-value de cession d'un bien immobilier par la société être imposés au taux de 19% et non au taux de 33,1/3%.

Selon cette décision du Conseil d'Etat, la différence de fiscalisation des plus-values immobilières selon que les investisseurs se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de l'Espace Economique Européen (EEE) constitue « *une restriction aux mouvements de capitaux en provenance ou à destination de ces pays* », et est donc contraire à l'article 63 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne.

Le Conseil d'Etat ne s'est prononcé que pour les associés de SCI françaises (ne résidant pas dans un Etat non coopératif), aucune différence de situation entre les associés de SCI résidents de l'EEE et ceux résidents d'un Etat tiers n'étant de nature à justifier une différence de taux sur le fondement de la clause de sauvegarde. Reste à savoir si l'application du taux de 33,1/3 % sera également jugée contraire au droit communautaire pour des biens détenus directement par des personnes physiques.

Que faire pour les années passées si un taux de 33,1/3 % a été acquitté par les associés de SCI françaises?

L'imposition doit donc être ramenée (sans prendre en compte la taxe exceptionnelle sur les plus-values immobilières supérieures à 50.000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus éventuellement appliquées) **au taux de 34,5 %** (19%+15,5%) et **même au taux de 19%** (si les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et plus-values immobilières étaient jugés contraires au droit communautaire)(Cf. notre Bulletin en date du 2 décembre 2014 sur le sujet) **au lieu actuellement de 48,84 %** (33,34 % + 15,5%). Le remboursement doit être demandé par réclamation.

Bon à savoir

Dans vos réclamations demandant le remboursement de la différence entre le taux de 19% et 33,1/3%, vous pouvez par la même occasion demander le remboursement des cotisations sociales acquittées. Attention aux délais de prescription (Cf. bulletin du 2 décembre 2014).

Les plus-values et contributions sociales acquittées en 2011 sont prescrites. Néanmoins, s'agissant des plus-values immobilières réalisées en 2011, il serait possible, jusqu'au 31 décembre 2014, de solliciter le remboursement de la CEHR (contribution Fillon) acquittée en 2012 et calculée sur le revenu fiscal de référence (RFF) 2011 lequel incluait des plus-values immobilières acquittées en 2011 (le Conseil Constitutionnel a estimé que cette contribution instaurée fin décembre 2011 ne pouvait s'appliquer rétroactivement aux revenus déjà soumis à un prélèvement libératoire au cours de l'année 2011. On peut donc estimer que cette décision s'applique aux plus-values immobilières imposées en 2011).

(Cf. notre bulletin du 18 décembre sur ce point).

Département droit fiscal et patrimonial

Vianney Rivière,
Avocat associé

Marie-Bénédicte Rivière-
Pain,
Avocat

Magali Dupuy,
Avocat

Contact :
mbp@riviereavocats.com