

**Plus-value immobilière – Le Conseil d’Etat exclut la prise en compte des dépenses que le contribuable a supportées lors de l’achat des matériaux nécessaires aux travaux pour la majoration du prix d’acquisition :** L’article 150 VB-II-4° du CGI dispose que, postérieurement à l’achèvement de l’immeuble, « *les dépenses de construction, de reconstruction, d’agrandissement ou d’amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l’achèvement de l’immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, lorsqu’elles n’ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l’impôt sur le revenu et qu’elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives* » viennent en majoration du prix d’acquisition pour le calcul de la plus-value.

L’administration fiscale considère dans sa doctrine que le coût des matériaux achetés par le contribuable ne peut venir en majoration du prix d’acquisition même si leur installation est effectuée par une entreprise.

La cour administrative d’appel de Lyon, dans un arrêt du 3 mai 2018, avait jugé que l’administration avait à tort refusé au contribuable, au titre des dépenses venant majorer le coût d’acquisition de l’immeuble pour le calcul de la plus-value, la prise en compte des matériaux achetés par lui mais installés par une entreprise.

Le Conseil d’Etat est venu censurer cet arrêt en jugeant que les dispositions de l’article 150 VB-II-4° du CGI « *font obstacle à ce que le cédant puisse majorer ce prix d’acquisition des dépenses qu’il a supportées pour acquérir lui-même les matériaux nécessaires à la réalisation de ces travaux, dès lors que ces dépenses ne sont pas des dépenses exposées par une entreprise dans le cadre des prestations prévues par ces dispositions* » : la cour administrative d’appel a donc commis une erreur de droit qui justifie la réformation de l’arrêt.

[Conseil d’Etat, 12 octobre 2018 n°421677](#)

**Projet de loi de finances pour 2019 – Les modalités d’impositions des contribuables non-résidents se rapprochent de celles des contribuables domiciliés en France :** L’article 3 bis du projet de loi voté le 23 octobre 2018 prévoit qu’à compter de l’imposition des revenus de 2018, l’impôt sur le revenu des contribuables non-résidents en France (par exemple, sur les revenus fonciers de source française) resterait calculé par application du barème progressif aux revenus de source française, comme le prévoit l’article 197 A du CGI. Le Gouvernement propose de relever le taux minimum d’imposition de 20% à 30% à compter de l’imposition des revenus 2018 et de 14,4% à 25% dans les DOM, le contribuable pouvant toujours, sur justification, être imposé selon le taux moyen de l’impôt qui résulterait de l’imposition en France de l’ensemble de ses revenus de source française et étrangère si ce taux s’avérait inférieur au taux minimum relevé précité.

Pour le calcul du taux moyen, les pensions alimentaires versées pourraient être déduites (sous réserve qu’elles soient imposables en France et n’ait pas déjà donné lieu, pour le contribuable, à un avantage fiscal dans son Etat de résidence).

[Amendement n°I-2552 adopté](#)

**Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 – L'Assemblée nationale acte la suppression des prélèvements sociaux sur les revenus du capital pour les non-résidents de l'Espace Economique Européen et de la Suisse :** cette suppression s'inscrit dans la mise en conformité de la législation nationale avec la jurisprudence de Ruyter. Elle ne s'appliquera pas aux français non-résidents de l'EEE et de la Suisse.

Pour plus de précisions, voir [la brève suivante](#).

**Projet de loi de finances pour 2019 – plus-value immobilière : exonération pour les non-résidents lors de la cession de leur résidence principale :** l'article 16 ter du projet de loi prévoit que l'exonération de la plus-value immobilière pour cession de résidence principale s'étende aux non-résidents (de l'Union européenne ou d'un Etat ayant conclu une convention fiscale d'assistance avec la France) à la double condition que la cession intervienne dans un délai normal, au plus tard au 31 décembre de l'année qui suit l'année du départ à l'étranger, et que l'immeuble soit resté effectivement inoccupé pendant ce délai.

Pour plus de précisions, voir [la brève suivante](#).

**Projet de loi de finances pour 2019 – La réduction d'impôt Pinel sera désormais appliquée aux français non-résidents :** le gouvernement a annoncé qu'il déposerait un amendement afin que cette réduction d'impôt s'applique aux français non-résidents fiscaux.

Pour plus de précisions, voir [la brève suivante](#).



Marie-Bénédicte Pain  
Avocat – Département contentieux fiscal



Magali Dupuy  
Avocat – Département contentieux fiscal

Pierre Darbo  
Elève-avocat

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 5.56.79.96.00