

La question de la semaine

CONDITIONS DE L'EXONERATION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE REALISEE PAR UN NON-RESIDENT

Situation de fait :

Votre client est marié sous le régime de la séparation de biens. Il est aujourd'hui, avec son épouse, résident fiscal marocain.

Ils ont acquis en 2003 un bien immobilier en France au prix de 610 000 € et envisagent de procéder à sa cession.

Vous vous interrogez sur la détermination et la fiscalité de la plus-value générée par cette vente et plus particulièrement sur la possibilité de mettre en œuvre l'exonération plafonnée de la plus-value immobilière relative à un logement en France détenu par un non-résident.

Éléments juridiques :

La convention franco-marocaine indique que les plus-values de cession portant sur des biens immobiliers ont vocation à être imposées par le pays de situation de l'immeuble, soit en l'espèce la France. Le droit français devrait donc s'appliquer.

L'article 150 U II 2° du Code général des impôts prévoit une exonération de la plus-value réalisée au titre de la cession d'un logement situé en France par des personnes physiques non-résidentes de France, ressortissantes d'un Etat membre de l'Union Européenne.

Cette exonération n'est susceptible de s'appliquer que si l'ensemble des conditions posées par le texte sont remplies. Par ailleurs, la mise en œuvre de l'exonération, plafonnée à 150 000 €, dépend des modalités d'acquisition du bien.

Afin d'accéder au bénéfice de ce régime de faveur, vos clients devront remplir l'ensemble des conditions suivantes :

- La cession doit être réalisée par une **personne physique non-résidente fiscale française au jour de la cession**. Le bien doit donc être détenu en direct sans l'intermédiaire d'une société, ce qui semble être le cas en l'espèce.
- Le cédant doit être **ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne ou de l'EEE**. En l'espèce, nous présumerons que vos clients sont tous deux ressortissants français.
- Le cédant doit également être en mesure de **justifier qu'il a été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession**. En cas de vérification de la part de l'administration, il sera

nécessaire de produire des avis d'imposition français afin de démontrer le respect de cette condition de domiciliation.

- **Le cédant ne doit pas avoir déjà bénéficié de la présente exonération.**
- **Le bien cédé doit pouvoir être qualifié de logement.** Il doit donc s'agir d'un immeuble à usage d'habitation. En l'espèce, cette condition ne devrait pas poser de difficulté puisque le bien constituait antérieurement la résidence principale du couple.
- **Le bien doit :**
 - **Etre cédé au plus tard le 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle-du transfert du domicile fiscal hors de France.**
 - Ou à défaut, avoir été à la libre disposition du cédant depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Vos clients pensent pouvoir réaliser la vente avant le 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle du transfert de leur domicile fiscal au Maroc.

Vous vous interrogez également sur la détermination de la plus-value ainsi que sur les conditions d'application de l'exonération plafonnée à hauteur de 150 000 €.

✓ **La détermination de la plus-value de cession**

Cette plus-value nette est déterminée selon les mêmes modalités que celles applicables aux résidents fiscaux français. A donc vocation à s'appliquer l'abattement pour durée de détention relatif à l'impôt sur le revenu ainsi que les modalités de prise en compte des travaux dans le calcul de la plus-value.

Le calcul de la plus-value doit s'établir comme suit :

Prix de cession - (prix d'acquisition + frais d'acquisition* + les dépenses de travaux admises)

S'agissant des **dépenses de travaux**, seules certaines sont admises à majorer le prix d'acquisition. Il s'agit notamment des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration.

En revanche, ne sont pas admises les dépenses de peinture, moquette, papiers peints... sauf à être indissociables des gros travaux précités. Il en est également de même pour les dépenses qui auraient déjà été déduites dans le cadre du calcul de l'impôt sur le revenu ou qui auraient intégré un dispositif défiscalisant (Pinel, ...)

Attention : Seuls les travaux réalisés par des professionnels et ayant fait l'objet de factures peuvent être éventuellement admis en déduction. A défaut des factures, il est possible d'appliquer un forfait de 15% du prix d'acquisition, sous réserve que le bien est bâti et acquis depuis plus de 5 ans.

* : forfait de 7.5% appliqué au prix d'acquisition

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

✓ **L'application des abattements pour durée de détention**

La plus-value ainsi déterminée devra être réduite des abattements pour durée de détention applicable.

- Sur le plan fiscal : l'abattement est de 6% par an à compter de la 6^{ème} année à la 21^{ème} année et de 4% la 22^{ème} année au titre de l'IR (exonération totale acquise au terme de 22 ans de détention) ;
- Sur le plan des prélèvements sociaux : l'abattement est de 1,65 % à compter de la 6^{ème} année de détention, de 1,60 % la 22^{ème} année et de 9 % à partir de la 23^{ème} année (exonération totale acquise au terme de 30 ans de détention).

Attention : Il sera donc nécessaire de distinguer le calcul de la plus-value fiscale et celui de la plus-value sociale.

Vos clients détiennent le bien depuis 2003, leur abattement à l'impôt sur le revenu devrait d'environ 54% et leur abattement pour les prélèvements sociaux de 14.85% (*hypothèse retenue : 14 ans de détention*).

La plus-value sera imposable au prélèvement forfaitaire de 19%. Sera également déterminée la plus-value soumise aux prélèvements sociaux.

✓ **L'application de l'exonération plafonnée à hauteur de 150 000 €**

C'est sur le montant net de chaque plus-value (fiscale et sociale), c'est-à-dire après abattement, que l'exonération a vocation à intervenir.

Ex :

- Plus-value nette IR - 150 000 € = taxable au prélèvement de 19%
- Plus-value nette PS - 150 000 € = soumise aux prélèvements sociaux au taux de 17.2%

L'exonération a vocation à ne s'appliquer qu'une seule fois si le bien cédé constitue le bien propre de l'un des époux.

A l'inverse, il est admis qu'en cas d'indivision, chaque indivisaire peut appliquer l'exonération plafonnée à 150 000 € sur la fraction de la plus-value nette réalisée, correspondant à ses droits dans l'indivision.

Il s'agira donc de vérifier les modalités d'acquisition du bien par vos clients en 2003 pour déterminer s'ils peuvent chacun déduire 150 000 € de la part de plus-value leur revenant.

✓ **Soumission au prélèvement visé à l'article 244 bis A du CGI et aux prélèvements sociaux**

Le taux des prélèvements sociaux applicable est aujourd'hui de 17.2%.

Le taux forfaitaire applicable à la plus-value nette fiscale après exonération partielle est de 19%.

Nous attirons votre attention sur le fait que la plus-value fiscale pourrait être passible de la **taxe sur les plus-values immobilières élevées** (montant imposable supérieur à 50 000 €). Cependant, si le bien a été acquis en indivision, le seuil de 50 000 € s'appréciera au regard de la part de chaque indivisaire.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com