



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 53073

Texte de la question

M. Thierry Mariani interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la modification de l'article 150 U, II, 2°, du code général des impôts (CGI) survenue à l'occasion de la loi de finances pour 2014. L'article 150 U II 2° du CGI prévoit une exonération sur les plus-values immobilières pour les non-résidents. La loi de finances pour 2014 a modifié les conditions d'application de cette exonération. En effet, la condition de libre disposition du bien a été supprimée pour les cessions qui interviennent avant le 31 décembre de la cinquième année qui suit celle du transfert du domicile fiscal hors de France. Par ailleurs, a été instauré un plafond d'exonération de 150 000 euros. Ainsi, seule la fraction de la plus-value nette imposable inférieure à 150 000 euros est exonérée. Par conséquent, certains de nos compatriotes établis à l'étranger, déjà pénalisés par les mesures fiscales adoptées par votre Gouvernement, se retrouvent fortement imposés alors même que leur décision de vendre leur bien a été prise en fonction de règles fiscales différentes. Ainsi, conformément au principe constitutionnel de sécurité juridique, il souhaiterait connaître les dispositions prévues à ce jour pour les cessions qui auraient fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un avant-contrat avant l'adoption de cette disposition.

Texte de la réponse

En application de l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), les personnes physiques, fiscalement domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du même code, sont soumises à un prélèvement sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant, notamment, de la cession d'immeubles situés en France ou de droits immobiliers portant sur de tels biens. Toutefois, conformément au 2° du II de l'article 150 U du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 28 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, une exonération particulière est prévue pour les plus-values réalisées au titre de la cession d'un logement 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 (EEE) 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 et 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 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. Conformément au II de l'article 28 précité de la loi de finances pour 2014, ces dispositions s'appliquent aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues depuis le 1er janvier 2014. A cet égard, le fait générateur de l'imposition en matière de plus-values immobilières est constitué par la cession à titre onéreux du bien. Ainsi, la date à retenir est celle portée dans l'acte, dès lors que celui-ci est passé en la forme authentique. Ces précisions figurent au paragraphe n° 10 du BOI-RFPI-PVI-30-10-20120912, publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts (BOFIP). Au total, il n'est pas envisageable de déroger à l'entrée en vigueur de l'article 28 de la loi de finances pour 2014, fixée au 1er janvier

2014 par la volonté expresse du législateur, et qui au demeurant n'a pas suscité de critiques du Conseil constitutionnel auquel la loi de finances pour 2014 avait été déférée.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Français établis hors de France (11^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53073

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er avril 2014](#), page 2904

Réponse publiée au JO le : [10 mars 2015](#), page 1721