



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Discrimination du taux d'imposition des plus-values immobilières non-résidents

Question écrite n° 33965

Texte de la question

M. Meyer Habib appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la discrimination du taux d'imposition des plus-values immobilières que subissent des non-résidents de nationalité française cédant un bien immobilier en France métropolitaine. Cette cession relève du régime des plus-values immobilières (CGI, art. 150 U à 150 VH et 244 bis A). Depuis le 1er janvier 2018, les personnes physiques et les associés personnes physiques de société ou de groupement dont les résultats sont imposés au nom des associés (relevant des articles 8 à 8 ter du CGI), sont soumis à un prélèvement au taux de 36,2 % ! Ce prélèvement correspond à un impôt de plus-value à hauteur de 19 % et aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %. Depuis le 1er janvier 2019, et pour mettre fin aux nombreux contentieux avec l'Administration fiscale (issus notamment de la décision rendue le 26 février 2015 par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE 26-2-2015 - aff. 623/13 : Jurisprudence dite «DE RUYTER»), le régime relatif aux prélèvements sociaux a été modifié. Ainsi, les personnes physiques qui relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen (soit les pays de l'Union Européenne et l'Islande, la Norvège, le Liechtenstein et la Suisse) sont exonérées de CSG et de CRDS, si par ailleurs, elles ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes restent soumises au prélèvement de solidarité fixé à 7,5 % affecté au budget de l'Etat (CGI art. 235 ter). Les autres personnes physiques non résidentes de France restent soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Il existe une mesure qui permet à un non-résident au sens de l'article 4B du CGI, de bénéficier d'une exonération limitée à 150 000 euros de plus-value nette imposable, lorsqu'il cède un immeuble en France (CGI 150 U-II 2°), mais le cédant doit être un ressortissant de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui détient une clause d'assistance administrative. Face à ces différences de traitement, il lui demande quelles sont les mesures qu'il entend prendre pour réduire ces inégalités.

Données clés

Auteur : [M. Meyer Habib](#)

Circonscription : Français établis hors de France (8^e circonscription) - UDI et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33965

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 novembre 2020](#), page 8117

Question retirée le : 21 juin 2022 (Fin de mandat)