

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 octobre 2007

**LOI DE FINANCES POUR 2008 - (n° 189)
(Première partie)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I - 255

présenté par

M. Jean-Louis Dumont, M. Cahuzac, M. Idiart, M. Sapin, M. Emmanuelli,
M. Carcenac, M. Claeys, M. Cacheux, M. Baert, M. Launay, M. Bourguignon,
M. Bapt, M. Balligand, M. Habib, M. Vergnier, M. Muet, M. Nayrou,
M. Rodet, M. Gorce, Mme Andrieux, M. Pajon, M. Lemasle, M. Terrasse, M. Philippe Martin
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :**

Au début du premier alinéa de l'article 244 *bis* du code général des impôts, sont insérés les mots : « Sous réserve des conventions internationales dès lors qu'elles prévoient l'imposition dans un des États parties des revenus provenant de l'exploitation ou de l'aliénation de biens immobiliers, ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à permettre l'imposition en plus-values des revenus immobiliers de cette nature perçus par des sociétés luxembourgeoise, qui, du fait d'un vide juridique de la convention franco-luxembourgeoise, ne sont aujourd'hui imposées dans aucun des deux États, sauf présence d'un établissement stable.

L'article 244 *bis* A du code général des impôts prévoit l'imposition des plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel par des personnes fiscalement domiciliées hors de France : un prélèvement libératoire du tiers, ramené à 16 % pour les personnes physiques résidentes de l'Espace économique européen hors Liechtenstein et les associés personnes physiques de sociétés de personnes de l'Espace économique européen.

Cette imposition s'applique sauf disposition conventionnelle contraire. La plupart des conventions fiscales conclues par la France prévoient une imposition dans l'État où le bien est situé.

L'article 244 *bis* du code général des impôts prévoit l'imposition des plus-values immobilières réalisées à titre habituel (marchands de biens et assimilés, lotisseurs et constructeurs) par des personnes qui n'ont pas de domicile ou d'établissement en France : un prélèvement libératoire de 50 %.

La convention fiscale entre la France et le Luxembourg du 1^{er} avril 1958 ne prévoit pas de règle particulière pour l'imposition des revenus immobiliers.

Saisi sur la fiscalité applicable aux entreprises industrielles et commerciales, dans un arrêt du 18 mars 1994 (n° 79971, 9E et 8E S-S, SARL « Investissement agricole et forestier »), le Conseil d'État en déduit qu'il convient de se référer aux dispositions du droit interne français.

Ces dernières rangent dans la catégorie des recettes commerciales les revenus tirés des immeubles possédés par des entreprises industrielles et commerciales.

Aux termes des dispositions de l'article 4 de la convention fiscale franco-luxembourgeoise les revenus de telles entreprises ne sont imposables que dans l'État sur le territoire duquel se trouve un établissement stable. La possession d'un immeuble n'emporte pas création d'un établissement stable. Il s'ensuit que les revenus tirés de biens immobiliers situés en France par des personnes ou sociétés qui ont leur domicile fiscal en Luxembourg ne sont pas imposables en France, à moins que ces biens immobiliers ne se rattachent effectivement à un établissement stable possédé en France par ces sociétés.

Les conclusions de cet arrêt s'appliquent aux plus-values tirées de la cession d'immeubles. Les sociétés fiscalement domiciliées au Luxembourg ne sont donc pas redevables du prélèvement du tiers prévu à l'article 244 *bis* A du code général des impôts et les marchands de biens et de lotissements luxembourgeois ne sont jamais redevables du prélèvement de 50 % prévu par l'article 224 *bis*, sauf en présence d'un établissement stable.

Or, ces profits – en ce compris les revenus locatifs, plus-values et les profits tirés d'activités de marchands de biens ou de lotissements – ne sont pas non plus imposés au Luxembourg, comme l'a confirmé l'arrêt de la Cour administrative de Luxembourg du 23 avril 2002 « La Costa ».

Le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie s'était engagé, dans deux réponses à des questions écrites du sénateur Jean-Louis Masson (QE n° 12118) et de la députée Marie-Jo Zimmermann (QE n° 41773) publiées respectivement le 25 novembre 2004 (JO Sénat p. 2687) et le 30 novembre 2004 (JOAN p. 9441), à modifier la convention afin de lui permettre d'imposer ces profits aujourd'hui exonérés.

Cet avenant a été signé au courant du mois de juillet 2006. Son entrée en vigueur est aujourd'hui subordonnée à sa ratification puis l'échange des notifications entre la France et le Luxembourg. Cet avenant détermine les modalités d'imposition de ces profits.

Sauf à ce que le ministère s'engage à faire procéder très prochainement à la ratification de l'avenant à la convention franco-luxembourgeoise d'élimination des double impositions, il est proposé d'adopter cet amendement prévoyant l'application du régime de droit commun lorsque la convention n'a pas prévu l'imposition des profits immobiliers dans l'un ou l'autre des États.

