

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° I-657

présenté par

M. Le Borgn', M. Amirshahi, M. Cordery, Mme Lemaire et M. Arnaud Leroy

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant:**

I. – Le 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi rédigé :

« 2° Au titre de la cession d'un logement situé en France lorsque le cédant est une personne physique, non résidente de France, ressortissante d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et à la condition qu'il ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession.

« L'exonération mentionnée au premier alinéa s'applique, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, aux cessions réalisées :

« a. Au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ;

« b. Sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession ; »

II. – Le I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2014.

Pour l'application du deuxième alinéa du 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts dans sa rédaction résultant du I du présent article, il est tenu compte de l'exonération dont ont bénéficié, le cas échéant, les contribuables en application du même 2° du II de l'article 150 U précité dans sa rédaction en vigueur antérieurement au 1^{er} janvier 2014.

EXPOSÉ SOMMAIRE

En application de l'article 244 bis A du CGI, les personnes physiques, fiscalement domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du même code, sont, en principe, soumises à l'impôt sur le revenu à raison de leurs plus-values immobilières de source française. Elles sont également redevables des prélèvements sociaux à ce titre.

Sous certaines conditions, elles peuvent toutefois bénéficier de l'exonération particulière, prévue au 2° du II de l'article 150 U du CGI, en faveur des personnes physiques non résidentes de France, ressortissantes d'un État membre de l'Espace économique européen (Union européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein), qui cèdent un immeuble constituant leur habitation en France.

Cette exonération, limitée à une seule cession réalisée depuis le 1^{er} janvier 2006, est subordonnée à la double condition que le contribuable ait été fiscalement domicilié en France à un moment quelconque pendant au moins deux ans antérieurement à la cession et qu'il ait la libre disposition du bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Ces conditions ne permettent pas de tenir suffisamment compte des situations d'expatriation de nos compatriotes et sont par suite source d'iniquité.

En effet, la condition de libre disposition de l'habitation ne bénéficie in fine qu'aux contribuables les plus fortunés qui peuvent assumer la charge financière d'une habitation en France durant leur période d'expatriation.

Au contraire, les Français les plus modestes mettent fréquemment en location l'habitation dont ils disposent en France, le plus souvent leur ancienne résidence principale, durant leur période d'expatriation et, s'ils envisagent ultérieurement de vendre cette habitation, ils se trouvent de facto privés de l'exonération.

Il est donc proposé de modifier les conditions d'application de cet avantage fiscal pour l'adapter aux réalités économiques, sociales et professionnelles des Français expatriés.

A ce titre, il est proposé de lever la condition tenant à la libre disposition du bien cédé dès lors que la cession intervient dans les cinq années suivant celle du départ de France.

Par ailleurs, dans un souci de plus grande justice fiscale, et afin de « gager » cet assouplissement, il est proposé de plafonner le montant de la plus-value exonérée à [150 000 €] de plus-value nette imposable.

Ainsi, seule la fraction de la plus-value imposable, c'est-à-dire nette notamment de l'abattement pour durée de détention, inférieure ou égale à [150 000 €] sera exonérée, étant précisé que les plus-values immobilières des non-résidents bénéficient, dans les mêmes conditions que les résidents, des mesures prévues par l'article 18 du présent projet de loi de finances pour 2014, prévoyant notamment pour les immeubles bâtis un raccourcissement de trente à vingt-deux ans du délai du délai de détention conduisant à une exonération totale de l'impôt sur le revenu et l'instauration pour un an d'un abattement exceptionnel de 25 %.

Ces nouvelles dispositions s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2014, toutefois, la limitation de l'exonération à une résidence par contribuable continue de s'apprécier depuis le 1^{er} janvier 2006, par conséquent, les contribuables ayant bénéficié de l'exonération précitée du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2013 ne pourront en bénéficier de nouveau.