



N° 2167

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 22 juillet 2014.

PROPOSITION DE LOI

PROPOSITION DE LOI

*visant à abroger l'article 28 de la loi de finances pour 2014
et à modifier le **régime d'exonération des plus-values
immobilières réalisées par les Français établis
hors de l'Espace économique européen,***

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Frédéric LEFEBVRE,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les difficultés d'application de l'article 150 U II-2° du code général des impôts (CGI) dans sa version modifiée par l'article 28 de la loi de finances pour 2014.

Ce dispositif concerne l'imposition des plus-values immobilières réalisées par les non-résidents à l'occasion de la cession d'une résidence dont ils disposent en France (exonération limitée à une seule cession depuis le 1^{er} janvier 2006).

Le texte initial prévoyait, entre autres conditions (contribuable ressortissant d'un état membre de l'union européenne, d'Islande, de Norvège ou du Liechtenstein ; fiscalement domicilié en France à un moment quelconque pendant au moins deux ans antérieurement à la cession) l'application de l'exonération de la plus-value réalisée à l'occasion de la vente d'un bien immobilier possédé en France à condition que le cédant en ait conservé la libre disposition au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant la cession. Cela implique que le cédant soit susceptible d'occuper son bien à tout moment (pas de location pendant cette période).

L'aménagement du texte a été voté sur proposition d'un amendement collectif (N° I-657) présenté comme favorable aux contribuables et motivé dans les termes qui suivent : « 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. »

Estimant que ce régime d'exonération était inadapté aux réalités économiques, sociales et professionnelles des non-résidents, les auteurs de l'amendement ont proposé de :

- lever la condition tenant à la libre disposition du bien cédé dès lors que la cession intervient dans les 5 années suivant celle du départ de France
- et plafonner le montant de la plus-value exonérée à 150 000 euros de plus-value nette imposable.

Cet amendement a été voté, étant présenté comme permettant aux expatriés de bénéficier d'une exonération plafonnée à 150 000 euros (après abattement pour durée de détention et abattement de 25 %) même s'ils n'ont pas la libre disposition du bien.

Or, le plafonnement de la plus-value nette exonérée est un durcissement drastique du régime de taxation des non-résidents (prévu à l'article 244 *bis* A du CGI pour le taux – 33,33 % pour les résidents en pays tiers) amplifié par l'application depuis 2013 des prélèvements sociaux au taux de 15,5 % sur une assiette par conséquent plus élevée.

Voté sous couvert d'une amélioration des conditions d'application, cet article 28 de la loi de finances pour 2014 a en réalité réduit de manière drastique et sans motif le quantum de la plus-value susceptible d'être exonérée en la plafonnant.

C'est pourquoi la présente proposition de loi vise à abroger l'article 28 de la loi de finances pour 2014 et à rétablir la rédaction précédente du 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 28 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 est abrogé.

Article 2

- ① Le 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi rédigé :
- ② « 2° Qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes 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, dans la limite d'une résidence par contribuable, 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 et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de cette cession ; ».

Article 3

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.