



N° 2169

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

---

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

## PROPOSITION DE LOI

*visant à prévoir un régime transitoire au titre de l'application  
de l'article 150 U du code général des impôts  
pour les **promesses de vente antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2014**  
et engageant unilatéralement le vendeur,*

(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,

La présente proposition de loi vise à remédier aux 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

Le texte est entré en vigueur et s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

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, y compris pour les cessions ayant fait l'objet d'une promesses de vente antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2014 comportant une clause irrévocable pour le cédant et dont l'équilibre économique reposait sur la version en vigueur du 2<sup>o</sup> de l'article 150 U du code général des impôts.

Afin de préserver cet équilibre, il conviendrait, à l'instar de ce que l'administration fiscale avait mis en œuvre pour l'application de l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 redéfinissant les règles applicable en matière de TVA sur les opérations immobilières (instruction fiscale 3 A-3-10), de prévoir un régime transitoire pour les promesses de vente comportant une clause irrévocable pour le cédant, permettant l'application du régime antérieur de l'article 150 U aux cessions ayant fait l'objet d'une promesses de vente avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### **Article 1<sup>er</sup>**

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas du 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts ne s'appliquent pas aux promesses de vente signées avant le 31 décembre 2013 et prévoyant la cession par une personne physique non résidente en France d'un logement situé en France, lorsque ces promesses engagent irrévocablement le vendeur.

### **Article 2**

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