



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 41771

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'incompréhension de 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. Si ces non-résidents français séjournent sur le territoire d'un État membre de la Communauté européenne, la plus-value est taxable à 16 %. Si ces non-résidents français sont domiciliés fiscalement sur le territoire d'un État non membre de la Communauté européenne, mais qui est un territoire français de l'outre-mer (Nouvelle-Calédonie, Polynésie française...), le taux applicable s'élève à 33,33 %. Au surplus, s'ils n'ont été fiscalement domiciliés que sur un tel territoire d'outre-mer, ces personnes ne peuvent profiter de l'exonération prévue à l'article 150 U II du CGI. Elle lui demande de lui indiquer les mesures envisagées en la matière.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi de finances pour 2004, réformant l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI), a aménagé le régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des non-résidents, pour les cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004. Il en résulte que, sous réserve des conventions fiscales, les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques non domiciliées en France au titre de l'article 4 B du code précité sont soumises à un prélèvement du tiers. Par dérogation, le taux est fixé à 16 % pour les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les associés personnes physiques de sociétés dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, résidents d'un État membre de la Communauté européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté européenne. Par ailleurs, l'article 150 U II-2° du CGI prévoit une exonération particulière pour les plus-values de la cession d'immeubles qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes de France, ressortissantes d'un État membre de la Communauté européenne, dans la limite d'une résidence par contribuable et à 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. En raison de l'autonomie financière dont elles sont dotées au sein de la République française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, la Polynésie française, les îles de Wallis et Futuna, les Terres australes et antarctiques françaises sont traitées, sur le plan fiscal, dans leurs relations avec la métropole, comme des entités indépendantes. Certaines de ces collectivités territoriales sont d'ailleurs liées à la France par des conventions fiscales en vue d'éviter les doubles impositions. Par ailleurs, elles ne sont pas intégrées à la Communauté européenne mais seulement associées. Elles ne font pas partie du territoire communautaire. En conséquence, pour l'application des dispositions prévues par l'article 244 bis A du CGI, les personnes qui résident dans l'une des collectivités locales ci-dessus énumérées sont considérées comme des résidents des États tiers à la Communauté européenne. Les plus-values immobilières sont soumises au prélèvement du tiers ; elles ne peuvent bénéficier du taux de 16 % qui est réservé aux seules plus-values immobilières réalisées par des résidents des États membres de la Communauté européenne. Par contre, les personnes fiscalement domiciliées dans une des collectivités territoriales mentionnées ci-dessus qui ont la nationalité française doivent être considérées comme des ressortissants d'un État membre de la Communauté

européenne. Il est dès lors admis qu'elles puissent bénéficier, à ce titre, de l'exonération prévue par l'article 150 U II-2° du CGI.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41771

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juin 2004, page 4587

Réponse publiée le : 26 juillet 2005, page 7404