



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 94324

Texte de la question

M. Stéphane Demilly interroge M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique sur l'imposition des plus-values immobilières des particuliers résidents à l'occasion de la cession d'un immeuble sis à l'étranger. En l'absence de convention fiscale visant à éliminer la double imposition entre la France et l'État du lieu de situation de l'immeuble, un contribuable résident de France peut être assujéti à l'impôt de plus-value dans les conditions de droit commun en France au titre des articles 150 U et suivants du code général des impôts et dans l'État du lieu de situation de l'immeuble si celui-ci connaît de l'impôt de plus-value immobilière. L'attention du Gouvernement est attirée sur le fait qu'en droit interne français, il n'existe aucun système d'élimination de la double imposition. *A contrario*, il est fait remarquer qu'en matière de droits de mutation à titre gratuit en cas de décès, en l'absence de convention, lorsqu'un résident fiscal français est assujéti à l'impôt à raison d'un bien sis à l'étranger, l'article 784 A du code général des impôts permet qu'il soit déduit de l'impôt français, l'impôt dû à l'étranger à raison de ce bien afin d'assurer l'égalité devant l'impôt des résidents fiscaux français. En matière d'impôt de plus-value immobilière des particuliers, il n'existait qu'un système de réduction de l'assiette taxable à travers la doctrine administrative 5B1122 n° 6. Cette doctrine prévoyait de manière générale, dans la partie consacrée à l'imposition des revenus de source étrangère perçus par les résidents fiscaux français que « les impôts acquittés à l'étranger à raison des revenus de source étrangère peuvent être déduits de la base d'imposition ». Or cette dernière n'a pas été reprise par la base des données BOFiP. Il demande à connaître l'opinion que porte le Gouvernement sur les dispositions réglementaires régissant la double imposition juridique des plus-values immobilières des particuliers à l'occasion de la cession d'un immeuble sis à l'étranger et sur les perspectives de réforme ouvertes pour leur modernisation.

Texte de la réponse

Sous réserve de l'application des conventions internationales, les contribuables domiciliés en France sont soumis à une obligation fiscale illimitée et imposés dans les conditions de droit commun sur l'ensemble de leurs revenus de source française ou étrangère conformément aux dispositions de l'article 4 A du code général des impôts (CGI). Par ailleurs, et sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, agricoles et non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont imposables dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI. A ce titre et en application des dispositions de l'article 150 V du CGI, la plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et celui d'acquisition par le cédant. La plus-value nette imposable est ensuite déterminée après prise en compte d'un abattement pour durée de détention appliqué sur la plus-value brute. Les plus-values immobilières ainsi déterminées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %, soit un taux global d'imposition de 34,5 %. Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers n'introduit aucune distinction quant à la situation géographique du bien cédé, dès lors que le contribuable est résident fiscal de France. Aussi et sous réserve de l'application des conventions internationales, il n'est pas tenu compte de la localisation des biens

cédés, qui peuvent être situés en France ou hors de France. Ces précisions figurent au paragraphe no 1 du BOI-RFPI-PVI-10-20-20150805 publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts (BOFIP-Impôts). Cela étant, afin d'éviter les doubles impositions et de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, la France a conclu des conventions fiscales bilatérales avec plus de 120 Etats et territoires. Elles couvrent la très grande majorité des situations susceptibles de se présenter. En ce qui concerne les plus-values immobilières, elles se fondent en général sur les principes de l'article 13 « Gains en capital » du modèle de convention fiscale concernant le revenu et la fortune de l'organisation de coopération et de développements économiques (OCDE). Ce dernier prévoit que l'imposition des gains tirés de l'aliénation de biens immobiliers est partagée entre l'Etat où ils sont situés et celui où réside le cédant (cf. paragraphe no 50 du BOI-INT-DG-20-20-40-20120912 publié au BOFIP-Impôts). C'est au second qu'il incombe d'éliminer une double imposition éventuelle. Les conventions fiscales récentes conclues par la France prévoient à cet effet, au bénéfice d'un résident, un crédit d'impôt permettant, sous certaines conditions, d'imputer l'impôt payé à l'étranger. Dans d'autres cas, et selon les partenaires, des conventions fiscales de la France peuvent conduire à une imposition exclusive des plus-values immobilières dans l'Etat de situation des biens ou dans celui du cédant. Ces éléments sont de nature à répondre à la préoccupation de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Demilly](#)

Circonscription : Somme (5^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94324

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, industrie et numérique

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 mars 2016](#), page 2269

Réponse publiée au JO le : [6 décembre 2016](#), page 10115