

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° I-1630

présenté par

Mme Genetet, M. Holroyd, Mme Cazebonne, Mme Lakrafi, M. Lescure, M. Frédéric Petit,
Mme Forteza, M. Anglade et M. Son-Forget

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

I. –Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 2° du II de l'article 150 U est ainsi rédigé :

« Au titre de la cession d'un logement situé en France autre que la résidence principale, 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 ».

« L'exonération mentionnée au premier alinéa du présent 2° s'applique aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre de la dixième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France : »

« a) Dans la limite d'une résidence par contribuable, à la condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins cinq ans à un moment quelconque antérieurement à la cession. »

« b) Dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, à la 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. »

2° Au 1° du II de l'article 244 *bis* A, la référence : « 2° » est remplacée par la référence : « 1° ».

II. – 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objet d'adapter aux non-résidents fiscaux les régimes d'impôts sur les plus-values immobilières réalisées en France, lors de la cession de leur résidence principale ou dans le cadre de la première vente d'un logement autre que celle-ci

D'une part, l'article 150 U II 1° du code général des impôts prévoit que les résidents fiscaux français soient exonérés de la plus-value de cession de leur résidence principale. L'administration fiscale admet que cette exonération s'applique y compris lorsque la cession intervient après que le contribuable ait déménagé, à condition que le délai pendant lequel le bien est demeuré inoccupé puisse être regardé comme normal.

Cette tolérance ne s'applique pas lorsqu'un cédant a déménagé hors de France, et en conséquence n'est plus résident fiscal au moment de la cession de son ancienne résidence principale.

Le 1° du paragraphe II de l'article 244 bis A du code général des impôts exclut en effet les personnes physiques non résidentes du bénéfice de l'exonération intégrale en faveur de la résidence principale, prévue par le 1° du paragraphe II de l'article 150 U du même code. Le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 2017-668 QPC du 27 octobre 2017, souligne que cette disposition fait notamment « obstacle à ce qu'une personne physique (...) ayant, avant la cession, quitté sa résidence principale et cessé d'être fiscalement domiciliée en France, bénéficie de la même exonération qu'une personne physique ayant elle aussi quitté sa résidence principale avant sa cession mais qui est demeurée fiscalement domiciliée en France ».

D'autre part, le 2° du paragraphe II de l'article 244 bis A du CGI prévoit un régime spécifique d'exonération des plus-values immobilières réalisées par les personnes physiques non résidentes 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.

Cette exonération s'applique sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions : le cédant doit avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ; la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant à la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession ; le cédant ne doit pas avoir déjà bénéficié de cette exonération depuis le 1^{er} janvier 2006.

La mission confiée par le Premier ministre sur la mobilité internationale des Français a permis de mettre en lumière l'inadéquation de ces conditions, en particulier pour les ménages les plus modestes. La révision proposée ici tient compte des observations et des retours des participants aux consultations qui ont été menées à cette occasion.