

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° I-2567

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

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

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

A. – Au *a* du 2° du II de l'article 150 U, le mot : « cinquième » est remplacé par le mot : « dixième » ;

B. – L'article 244 *bis* A est ainsi modifié :

1° Le 1 du I est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le premier alinéa du présent 1 n'est pas applicable à la cession de l'immeuble qui constituait la résidence principale en France du cédant à la date du transfert de son domicile fiscal hors de France dans un État membre de l'Union européenne ou dans un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures, et qui n'est pas un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A. Cette exonération s'applique à la double condition que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France et que l'immeuble n'ait pas été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre ce transfert et la cession. Cette exonération s'applique également à la cession des dépendances immédiates et nécessaires de cet immeuble, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle de l'immeuble.

« Un contribuable ne peut bénéficier de l'exonération prévue à l'alinéa précédent s'il a déjà bénéficié de l'exonération au titre de la cession d'un logement prévue au 2° du II de l'article 150 U. » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un contribuable ne peut toutefois bénéficier de l'exonération prévue au 2° du II de l'article 150 U s'il a déjà bénéficié de l'exonération prévue au quatrième alinéa du 1 du I ; ».

b) Le second alinéa du 2° est ainsi modifié :

- Après le mot : « application », sont insérés les mots : « du quatrième alinéa du 1 du I du présent article, » ;

-- Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation ; » ;

II. – Le I s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2019.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le rapport sur la mobilité internationale des Français présenté par Madame Anne Genetet, députée des Français établis hors de France, propose, notamment, de transposer aux expatriés l'exonération d'imposition de la plus-value immobilière applicable aux immeubles qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession, prévue au 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI).

En application de la jurisprudence et de la doctrine de l'administration fiscale, le cédant ne perd pas le bénéfice de cette exonération du seul fait qu'il a libéré les lieux avant la cession, à la condition que le délai pendant lequel l'immeuble est resté inoccupé puisse être regardé comme normal pour mener à bien sa vente. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux non-résidents, dont les plus-values relèvent d'un prélèvement spécifique codifié à l'article 244 bis A du CGI.

Faisant suite à ce rapport, le présent amendement vise à permettre aux contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en raison de leur départ hors de France de bénéficier d'une exonération sur la plus-value réalisée lors de sa vente, à condition que cette dernière intervienne dans un délai normal, au plus tard à la fin de l'année qui suit le départ à l'étranger, et que l'immeuble soit resté effectivement inoccupé pendant ce délai.

Afin de garantir que les règles fiscales applicables aux non-résidents, qui bénéficient par ailleurs d'une exonération spécifique au titre de la cession d'un logement codifiée au 2° du II de l'article 150 U du CGI, ne soient pas plus favorables que celles dont bénéficient les résidents, il est prévu d'exclure qu'un même contribuable puisse bénéficier des deux exonérations.

Par ailleurs, le présent amendement assouplit les conditions d'application de l'exonération spécifique prévue au 2° du II de l'article 150 U du CGI, en portant de 5 à 10 ans à compter du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France, le délai avant l'expiration duquel doit intervenir la cession lorsque le cédant n'a pas la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.