

## Du nouveau pour les plus-values immobilières réalisées par un non résident (Article 244 bis A du CGI)

NEWSLETTER 14 292 du 25 JUIN 2015

ANALYSE PAR PASCAL JULIEN SAINT AMAND

Notaire

Président du réseau Althemis



Deux points seront ici abordés.

Le premier traite du taux d'imposition des plus-values au titre de l'impôt sur le revenu.

Le second concerne quant à lieu l'assujettissement des mêmes plus-values aux prélèvements sociaux.

Dans les deux cas des restitutions de prélèvements réclamés à tort peuvent être envisagées par voie contentieuse.

### I Impôt sur le revenu :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble situé en France par un non résident de France sont imposables à un taux de 19% quel que soit le pays de résidence du cédant.

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr)

[jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

Pour les cessions intervenues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, il convient de distinguer les cessions réalisées en direct et les cessions réalisées par le biais d'une société civile semi-transparente.

Pour les cessions réalisées en direct, une demande d'application du taux de 19% au lieu du taux de 33,33% n'est envisageable, comme par le passé, que dans le cadre contentieux sur le fondement d'une clause d'égalité de traitement d'une convention internationale.

Pour les cessions intervenues via une société civile, un recours contentieux peut être initié en invoquant l'arrêt rendu par le Conseil d'Etat en 2014 ayant décidé que le taux de 19% devait s'appliquer pour les associés résidents d'un état tiers à l'EEE, lorsque le bien était détenu par une société civile française non soumise à l'IS. Le délai de réclamation expire le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant la cession.

## II Prélèvements sociaux.

L'arrêt « **de Ruyter** » rendu par la CJUE le 26 février 2015, suite à une question préjudicielle présentée par le Conseil d'Etat français, précise que les prélèvements sociaux de 15,5% appliqués par le droit français aux revenus du patrimoine sont des cotisations sociales au sens du Règlement (CEE) n° 1408/71. Or en application dudit règlement, les citoyens de l'Union Européenne ne paient leur cotisation sociale que dans le pays dans lequel ils bénéficient de leur protection sociale.

### Le Conseil d'Etat français prend acte de la décision de la CJUE sur le non-assujettissement des non-résidents aux prélèvements sociaux français

Par un arrêt rendu par ladite juridiction en date du 17 avril 2015, à l'occasion d'un litige relatif à la soumission d'une plus-value immobilière aux prélèvements sociaux français (au taux de 15,5 %), le Conseil d'Etat applique le raisonnement de la CJUE selon lequel les prélèvements sur les revenus du patrimoine relèvent du règlement européen sur la sécurité sociale n°1408/71 et sont donc soumis au principe d'unicité de la législation sociale.

La France ne peut donc plus assujettir aux prélèvements sociaux les revenus du patrimoine (plus-values immobilières et revenus fonciers) des personnes qui relèvent du régime de sécurité sociale d'un autre Etat membre.

A ce jour cependant, la loi française n'a pas encore été adaptée pour se conformer à cette évolution jurisprudentielle, si bien que lors des cessions de biens immobiliers dégagant une plus-value immobilière imposable, les prélèvements sociaux doivent encore être payés puis faire l'objet d'une réclamation.

Cet arrêt s'inscrit dans une tendance favorable aux non-résidents, tant à ceux des Etats membres avec la suppression de l'obligation de désigner un représentant fiscal accrédité comme garant du calcul et du paiement de la plus-value immobilière, qu'aux résidents des Etats tiers, avec l'uniformisation du taux de l'impôt de plus-value immobilière à 19%, désormais applicable à tous les non-résidents.

Gageons que cet arrêt ne constitue pas le dernier épisode de la saga des prélèvements sociaux des non-résidents, car il restera encore à déterminer le sort des résidents des Etats tiers qui ne bénéficient pas des dispositions du règlement européen sur la sécurité sociale et qui pourraient invoquer d'autres fondements pour remettre en cause cet assujettissement.

Les réclamations contentieuses ayant vocation, dans le délai de prescription, à obtenir le remboursement des prélèvements sociaux sur le fondement leur illégalité peuvent par conséquent être déposées dès à présent sans même attendre la décision du Conseil d'Etat.

Cette question, et bien d'autres seront abordées prochainement dans notre formation qui aura lieu à PARIS le 2 JUILLET...

Elle sera animée par BERTRAND SAVOURE et PASCAL JULIEN ST AMAND

Formation professionnelle en gestion de patrimoine

FAC **jacquesduhem.com**  
FORMATIONS • AUDIT • CONSEIL

CATALOGUE  
FORMATIONS

DES



2 JUILLET 2015	<b>PARIS</b> 	La délocalisation des biens et/ou des personnes : Incidences juridiques et fiscales	Pascal J. ST AMAND Bertrand SAVOURE 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
30 JUIN 2015	<b>PARIS</b> 	Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?	Pierre-Yves LAGARDE 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
1 <sup>ER</sup> JUILLET 2015	<b>NANTES</b> 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	Jacques DUHEM Stéphane PILLEYRE 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
2 JUILLET 2015	<b>MONTPELLIER</b> 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	Jacques DUHEM Stéphane PILLEYRE 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
7 JUILLET 2015	<b>PARIS</b> 	Gestion et transmission de l'immobilier d'entreprise	Frédéric AUMONT 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem  
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

[jacques@fac-jacques-duhem.fr](mailto:jacques@fac-jacques-duhem.fr) [jacquesduhem.com](http://jacquesduhem.com)

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

27 ET 28 AOUT 2015	<b>CLERMONT FD</b> 	Séminaire de rentrée Pratique de l'ingénierie patrimoniale	<b>J DUHEM JP RICHAUD S PILLEYRE PY LAGARDE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
3 ET 4 SEPTEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Mise en pratique du conseil patrimonial (Etudes de cas)	<b>Stéphane PILLEYRE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
8 SEPTEMBRE 2015	<b>RENNES</b> 	Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?	<b>Pierre-Yves LAGARDE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 SEPTEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions	<b>Valérie BATIGNE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
6 OCTOBRE 2015	<b>AIX EN PROVENCE</b> 	Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions	<b>Valérie BATIGNE</b> 	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>