

IMMOBILIER DETENU PAR UN NON-RESIDENT



PLUS - VALUE DE CESSION IMMOBILIERE

EXONERATION DE LA PLUS-VALUE DE CESSION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE POUR LES NON-RESIDENTS

Avant 2019, l'exonération totale d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux pour cession de la résidence principale ne bénéficiait qu'aux résidents fiscaux de France. Aussi, l'exonération était inapplicable aux non-résidents dès lors que la cession intervenait après le départ de France quand bien même l'immeuble avait été mis en vente avant le départ de France, les non-résidents ne pouvaient alors bénéficier que d'une exonération partielle, à hauteur de 150 000 €, sous certaines conditions.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en raison de leur départ de France vers un Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat avec lequel la France a conclu une convention d'assistance administrative et une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôts, peuvent bénéficier de l'exonération propre à la cession de leur **résidence principale** si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- L'immeuble doit avoir été la résidence principale du contribuable au moment de son départ (*attention une certaine antériorité est nécessaire*) ;
- La cession est réalisée **au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert** par le cédant de son domicile hors de France ;
- L'immeuble ne doit **pas avoir été mis à disposition de tiers**, à titre gratuit ou onéreux, entre ce transfert et la cession ;
- Le contribuable ne **doit pas avoir déjà bénéficié de l'exonération partielle de 150 000 €** en cas de cession d'un logement en France par un non résident.

Le texte ne précise pas si l'exonération de la plus-value de cession de la résidence principale est applicable en cas de cession de la résidence principale par une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés mettant gratuitement à disposition l'immeuble à son associé à titre de résidence principale, l'administration pourrait éventuellement étendre l'exonération à ce cas comme elle le fait pour les résidents fiscaux de France.

A noter que l'assujettissement aux prélèvements sociaux, hormis le prélèvement de solidarité de 7,5%, a été supprimé pour les revenus fonciers et les plus-values immobilières des contribuables non-résidents affiliés à un régime de Sécurité sociale d'un Etat membre de l'Union européenne, de l'Espace économique européen ou de Suisse (cf. *chronique fiscale n°4*).

ASSOUPPLISSEMENT DU DISPOSITIF D'EXONERATION SPÉCIFIQUE PARTIELLE APPLICABLE AUX NON-RÉSIDENTS

Les conditions requises pour les non-résidents pour bénéficier de **l'exonération spécifique lors de la cession d'un logement situé en France sont assouplies**. La cession devait auparavant intervenir au plus tard dans la 5^{ème} année suivant le départ de France. **Ce délai est désormais porté à 10 ans**. Le plafonnement à 150 000 € de plus-value nette imposable est, quant à lui, maintenu.

Le contribuable ne pourra pas prétendre au bénéfice de cette exonération s'il a déjà bénéficié de la nouvelle exonération au titre de la cession de son ancienne résidence principale. Ces deux dispositifs d'exonération sont donc exclusifs l'un de l'autre.

Bien entendu, les contribuables peuvent toujours bénéficier de l'exonération totale d'impôt sur le revenu en cas de cession d'un bien immobilier après 22 ans de détention (*l'exonération est partielle en cas de détention entre 6 ans et 21 ans*), et de prélèvements sociaux en cas de détention de plus de 30 ans (*l'exonération est partielle en cas de détention entre 6 ans et 30 ans*).

IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

La loi de finances pour 2019 prévoit une nouvelle règle qui limite la déduction des prêts *in fine* (c'est à dire les prêts dont la totalité du capital est remboursée à l'échéance et non par annuité) pour l'évaluation des sociétés détenant des actifs imposables, par exemple les SCI, à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Pour rappel, la loi de finances pour 2018 prévoyait que les prêts *in fine* contractés directement par les redevables de l'IFI étaient déductibles comme des prêts amortissables (i.e. à *proportion des années restantes avant le terme du prêt*).

La loi de finances pour 2019 prévoit que **cette limite de déduction est désormais également applicable aux prêts *in fine* contractés par les sociétés détenues par les redevables à compter de l'IFI 2019** de la manière suivante :

- Si le contrat de prêt prévoit un terme pour le remboursement du capital, seule la fraction du prêt correspondant aux années restantes sera déductible par application de la formule suivante :
Montant total du prêt – (montant total du prêt x nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt / nombre d'années totales du prêt)
- Si le contrat de prêt ne prévoit pas de terme, le prêt sera déductible chaque année pour le montant total réduit de 1/20^{ème} de ce montant par année écoulée depuis le début du prêt :
Montant total du prêt – (montant total du prêt x 1/20 x nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt)

Ainsi, pour l'évaluation des titres d'une société imposables à l'IFI, les prêts *in fine* contractés par une société, comme par un contribuable, ne sont déductibles qu'à proportion des années restantes avant le terme du prêt, en considérant que l'emprunt est amorti linéairement sur la durée du prêt.