

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 54

JUIN - JUILLET - AOUT 2016

4, avenue Bertie Albrecht  
75008 PARIS  
Tél. 01 47 23 82 82  
Fax 01 47 20 36 57

[lettre@financiereaccreedee.com](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### ACTUALITE

#### Délai de réclamation concernant les plus-values immobilières des non-résidents CE 15-4-2016

Le Conseil d'Etat précise que les réclamations relatives au prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents (prévu à l'article 244 bis A du CGI) peuvent être présentées dans le délai de deux ans suivant leur versement (et non dans le délai d'un an).

Pour un impôt sur la plus-value immobilière acquitté en 2014, les contribuables non-résidents ont jusqu'au 31/12/2016 pour déposer une réclamation.

#### Jurisprudence de Ruyter :

#### le prélèvement de 2% n'est pas restituable TA Paris 01-02-2016

Jusqu'au 31/12/2014, le prélèvement de solidarité ne participait pas au financement du régime de sécurité sociale français, il ne peut pas donc pas faire l'objet d'une restitution aux contribuables affiliés à un régime de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse.

*A noter : à compter du 01/01/2015, ce prélèvement a été affecté au financement du régime de sécurité sociale français, il peut donc faire l'objet d'un remboursement si la vente a eu lieu au plus tard le 31/12/2015 par un affilié à un régime de sécurité sociale de l'EEE ou de la Suisse.*

## Exonération des plus-values immobilières réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité

Art. 150 U III du CGI - Art. 244 Bis A II 2° du CGI  
BOI-RFPI-PVI-10-40-90

### Les bénéficiaires

Le cédant qui, au jour de la cession (= signature de l'acte authentique de vente), a la qualité de titulaire de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité est exonéré d'impôt sur la plus-value immobilière.

### Les titulaires de pensions vieillesse

Sont visées toutes les personnes qui perçoivent une pension retraite, peu importe que ces personnes perçoivent ou non d'autres revenus ou exercent une activité rémunérée.

### Les titulaires d'une carte d'invalidité

Seuls sont visés, les titulaires de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la 2ème et la 3ème des catégories prévues à l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale.

Il s'agit des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et qui sont dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire.

**A noter :** *Il est admis d'appliquer l'exonération si le conjoint du cédant, soumis à une imposition commune, est titulaire d'une pension vieillesse ou d'une carte d'invalidité.*

### Les conditions d'application

#### Ne pas être passible de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Le contribuable ne doit pas être passible de l'ISF au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession.

Sont **passibles** de l'ISF les personnes propriétaires d'un patrimoine imposable d'une valeur nette supérieure à 1,3 million d'euros quand bien même ces personnes ne seraient pas en définitive redevables d'un impôt à payer en raison de réductions de cet impôt au titre de certains investissements, dons ou en raison de son plafonnement.

#### Ne pas avoir un revenu fiscal de référence supérieur à une certaine limite

Le revenu fiscal de référence du contribuable mentionné sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la cession (N-2) ne doit pas dépasser la limite prévue à l'article 1417 I du CGI (montant révisé chaque année - seuils particuliers pour les départements d'outre-mer).

*Exemple : Pour une cession en 2016, le bénéfice de l'exonération est applicable aux contribuables dont le montant des revenus de l'année 2014 n'excède pas la somme de 10.697 € pour la première part de quotient familial, majorée de 2.856 € pour chaque 1/2 part supplémentaire.*

### Particularité pour les non-résidents

- Exonération applicable aux non-résidents ressortissants de l'Union européenne, Islande et Norvège ou d'un Etat tiers s'il existe une clause de non-discrimination,
- Condition relative au revenu : doit être examinée en prenant en compte l'ensemble des revenus mondiaux du foyer fiscal du cédant en transposant les règles fiscales françaises,
- Condition concernant l'ISF : doit être pris en compte l'ensemble du patrimoine mondial y compris les biens dont les non-résidents sont normalement exonérés (placement financiers, biens bénéficiant d'exonération conventionnelles).

⇒ Il peut être difficile d'appliquer cette exonération dans la mesure où la situation du non-résident doit être envisagée comme s'il était placé dans une situation identique à celle d'un cédant fiscalement domicilié en France