

EXPERTISE FINANCIERE

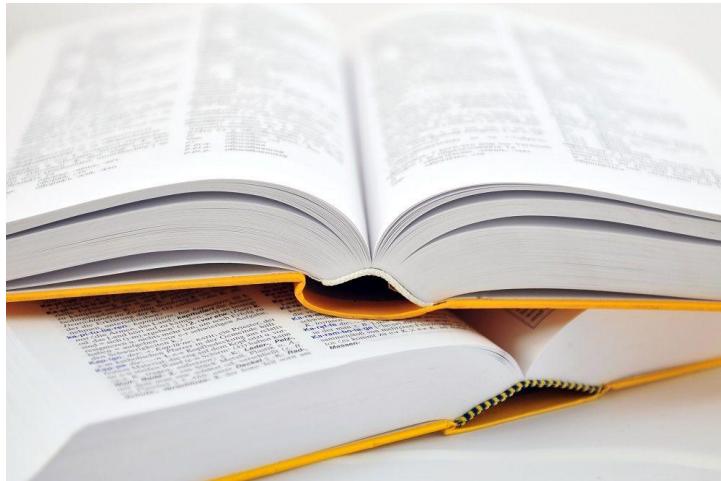
CONSEIL EN STRATEGIE ET GESTION PATRIMONIALE

PLANIFICATION FISCALE ET SOCIALE

Groupe FINANCIERE MAUBOURG
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris
Tél. 01 42 85 80 00
www.maubourg-patrimoine.fr
info@maubourg-patrimoine.fr

LOCATION MEUBLEE

Quel est le traitement fiscal de la plus-value réalisée par un non-résident ?



Lorsqu'un non-résident fiscal français réalise une activité de loueur en meublé en France, comment est traitée, fiscalement, la plus-value de cession qu'il réalise lors de la vente de l'immeuble ?

Lorsqu'un non-résident vend un bien immobilier situé en France, la plus-value est taxable en France selon les règles fiscales françaises.

Lorsqu'il n'existe pas de convention fiscale entre la France et l'État du lieu de résidence du cédant, ce dernier peut être doublement imposé : en France et dans son État de résidence si celui-ci connaît l'impôt de plus-value.

Lorsqu'il existe une convention fiscale entre la France et l'État du lieu de résidence du cédant, le droit d'imposer revient généralement au pays de situation de

l'immeuble, c'est-à-dire à la France. À défaut d'un droit exclusif d'imposition dans le lieu de situation de l'immeuble, les plus-values doivent être imposées (et donc déclarées) dans l'État de résidence du cédant et la double imposition est éliminée selon les modalités de la convention (ex : crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français).

Location meublée en direct

Le traitement fiscal de la plus-value réalisée par un non-résident, lors de la cession de l'immeuble loué meublé, dépend de son statut en tant que loueur en meublé. Le non-résident peut être :

- soit, loueur en meublé non-professionnel (LMNP) ;
- soit, loueur en meublé professionnel (LMP).

Les non-résidents ont le statut de professionnel au sens fiscal, dès lors qu'ils remplissent les 2 conditions cumulatives suivantes :

- les recettes tirées de la location meublée d'immeubles, situés en France et à l'étranger, sont supérieures à 23 000 € ;
- ET les recettes tirées de la location meublée d'immeubles, situés en France et à l'étranger, sont supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal (pensions de retraites comprises) imposables en France.

Les non-résidents relèvent, dans la majorité des cas, d'un statut de loueur en meublé professionnel (LMP) dès lors que leurs recettes dépassent 23 000 €. En effet, ils ne sont que rarement imposables en France sur leurs revenus d'activités compte tenu des règles de droit interne et de celles tirées des conventions bilatérales :

- lorsque l'activité est exercée à l'étranger : les revenus ne sont pas imposés en France ;
- lorsque l'activité est exercée en France : le revenu peut être imposé en France ou à l'étranger en fonction de sa nature et des conventions bilatérales.

En l'absence d'imposition des revenus d'activité en France, les recettes de location meublée seront nécessairement prépondérantes.

Non-résident loueur en meublé non professionnel (LMNP)

Le non-résident, loueur en meublé non professionnel (LMNP), est soumis à un régime d'imposition similaire aux règles des plus-values immobilières des particuliers (PVI) : un prélèvement au taux de 19 %, sur une assiette identique à celle des PVI. A ce titre, le non-résident peut diminuer sa base imposable, le cas échéant, des abattements pour durée de détention.

Pour le calcul de la plus-value, les amortissements déduits durant la location meublée viennent en minoration du prix d'acquisition.

Lorsque le non-résident a été fiscalement domicilié en France au moins deux ans au cours des dix dernières années précédant la cession, ce dernier peut bénéficier d'une exonération à hauteur de 150 000 € de plus-value imposable.

La surtaxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € s'applique également aux cessions réalisées par les non-résidents.

Par combinaison des deux derniers points, pour l'application de la taxe sur les plus-values élevées, le seuil de 50 000 € doit être apprécié au regard de la fraction de la plus-value nette imposable supérieure à cette limite de 150 000 €.

Exemple : Un contribuable, non-résident, vend un immeuble jusqu'alors loué meublé et réalise, à cette occasion, une plus-value de 220 000 € (après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Après prise en compte de l'exonération partielle, la plus-value nette imposable est supérieure au seuil de 50 000 € : $220\ 000\ € - 150\ 000\ € = 70\ 000\ €$. C'est sur cette assiette (70 000 €) que la taxe sur les plus-values élevées est calculée.

Non-résident loueur en meublé professionnel (LMP)

Une zone d'ombre existe pour le non-résident loueur en meublé professionnel. La plus-value qu'il réalise est-elle soumise aux mêmes règles que le non-résident loueur en meublé non-professionnel, ou aux règles des plus-values professionnelles ?

La question n'est pas tranchée. Le doute naît de la rédaction de l'article 244 bis A du CGI définissant le régime d'imposition des plus-values réalisées par les non-résidents.

Imposition selon le régime des plus-values professionnelles ?

A la lecture du texte, le régime d'imposition précédemment décrit (au taux de 19 %), ne s'applique pas lorsque, cumulativement :

- l'immeuble cédé est inscrit au bilan ou au tableau des immobilisations d'une entreprise française ;
- l'immeuble est affecté à l'activité de l'entreprise ;
- l'entreprise a une activité industrielle, commerciale ou agricole ou le contribuable y exerce une profession non commerciale.

Le loueur en meublé professionnel qui a inscrit l'immeuble à l'actif de son bilan (ce qui n'est pas systématique) pourrait donc remplir l'ensemble de ces conditions. La plus-value réalisée devrait alors relever des plus-values professionnelles. Dans ce cas, le régime fiscal de la plus-value varie selon qu'elle soit à court terme ou long terme :

Immobilisation inscrite au bilan...		
Bien cédé	... depuis moins de 2 ans	... depuis plus de 2 ans
Bien amortissable (ex: construction)	Plus-value court terme	<ul style="list-style-type: none"> Plus-value court terme à concurrence des amortissements déduits Plus-value long terme pour le surplus
Bien non amortissable (ex: terrain)		Plus-value long terme

La plus-value court terme s'ajoute au résultat : elle est taxée au barème de l'IR.

La plus-value long terme est taxée à un taux spécifique de 12,8 % (qui n'est pas le PFU : il n'y a pas d'option globale pour l'IR).

Le non-résident peut bénéficier des régimes de faveur en fonction des recettes (art. 151 septies du CGI) et en fonction de la durée de détention (art. 151 septies B du CGI) lorsqu'il remplit les conditions propres à ces dispositifs.

Imposition selon les règles des plus-values privées immobilières (CGI art. 244 bis A) ?

L'administration fiscale a expressément exclu, dans sa doctrine administrative, la location d'immeubles (nue, meublée ou équipée) comme étant une activité susceptible d'être exonérée du prélèvement de 19 % prévu par l'article 244 bis A du CGI.

Cette précision, qui ajoute à la loi, rendrait redevable le loueur en meublé professionnel :

- du prélèvement de 19 % (dans les mêmes conditions que le LMNP, tel que détaillé au § 2.1.1.) ;
- de l'impôt de plus-value professionnelle.

En conclusion, cette position ajoute à la loi et marque une différence de traitement notable entre les contribuables résidents et non-résidents. Par conséquent, et à notre sens, l'administration pourrait difficilement opposer sa doctrine administrative au contribuable qui souhaiterait appliquer le seul régime des plus-values professionnelles. Cette ambiguïté fiscale pourrait être source de contentieux.

Location meublée en société

Le prélèvement s'applique au contribuable, non-résident, associé d'une société dont l'activité de location meublée est réalisée en France (lieu de situation de l'immeuble), lorsque cette dernière cède l'immeuble.

La société qui cède l'immeuble peut également être soumise au prélèvement lorsqu'elle est soumise à l'IS et que son siège social est situé hors de France.

Lieu de situation du siège social	Régime fiscal de la société	
	Impôt sur le revenu (IR)	Impôt sur les sociétés (IS)
France	<u>Assiette:</u> Identique à celle des PVI (voir détail § 2.1.1.) <u>Taux:</u> 19 % Ex: SARL de famille	Non concerné par le prélèvement. Règles de l'IS. Ex : SCI, SAS
Etat membre de l'UE/EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif (ETNC)	<u>Assiette:</u> Identique à celle des PVI (voir détail § 2.1.1.) <u>Taux:</u> 19 %	<u>Assiette:</u> Le prélèvement est déterminé selon les mêmes règles d'assiette que celles applicables aux sociétés résidentes de France (prix de cession – VNC) <u>Taux:</u> 15 % jusqu'à 42 500 € puis 25 %
Etats tiers		<u>Assiette:</u> La plus-value est égale à la différence entre : <ul style="list-style-type: none"> • le prix de cession du bien ; • son prix d'acquisition diminué d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention. <u>Taux:</u> 25 %

Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ (33) 1.42.85.80.00