

Litiges sur l'immobilier détenu en France par des résidents suisses



Louise Bonadio*

La vente par un résident suisse d'un bien immobilier situé en France est soumise à la fiscalité française et déclenche deux types d'imposition: d'une part l'impôt sur la plus-value et d'autre part les prélèvements sociaux.

Le taux de l'impôt sur la plus-value est de 19% pour les résidents français, 33,33% pour les non-résidents en France et 75% pour les résidents des Etats et territoires dits non coopératifs (liste mise à jour annuellement. En 2013 ont été ajoutés les Bermudes, les îles Vierges britanniques et Jersey). Le taux des prélèvements sociaux, quant à lui, est un cumul de plusieurs contributions sociales totalisant 15,5%.

Ces deux types d'impôts sont susceptibles d'abattements pour durée de détention, malgré de nombreuses exceptions et de réguliers revirements politiques: plus le bien a été détenu longtemps, moins le taux d'imposition est élevé.

Pour des résidents suisses propriétaires d'un bien immobilier en France, des débats et contestations ont eu lieu tant sur le taux de l'impôt sur la plus-value que sur l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

■ Sur le taux de l'impôt sur la plus-value

Jusqu'à il y a quelques mois, la pratique et la doctrine fiscales françaises prévoyaient qu'un résident suisse vendant un bien immobilier en France était soumis à un taux de 33,33%.

Or, la Convention franco-suisse de 1966 (RS 0.672.934.91) prévoit à son article 15 que l'impôt doit être calculé de la

même manière quel que soit l'Etat de résidence du vendeur. Ainsi, que le vendeur soit un résident suisse ou français, c'est le même taux qui aurait dû s'appliquer, malgré la pratique des autorités fiscales françaises. Le débat s'est clos par un arrêt du 20 novembre 2013 du Conseil d'Etat, la plus haute juridiction française (ECLI: FR: CESSR: 2013: 361167.20131120). Il a tranché dans ce sens que le taux de 33,33% était discriminatoire et contraire à la Convention de 1966. Ainsi, seul le taux de 19% est applicable pour les résidents suisses.

Le 24 juin 2014, la doctrine administrative fiscale française a été amendée et précise désormais que l'égalité de traitement doit être respectée entre les résidents suisses et les résidents français: le taux applicable aux plus-values immobilières réalisées par un résident suisse ne peut excéder celui applicable à un résident fiscal français.

Les vendeurs s'étant vu appliquer un taux discriminatoire de 33,33% peuvent solliciter le remboursement du trop-perçu. Le délai de réclamation échoit en principe le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la mise en recouvrement de l'impôt (article R 196-1 du Livre des procédures fiscales). C'est-à-dire que les ventes ayant donné lieu à imposition au taux discriminatoire en 2012 et 2013 peuvent faire l'objet de réclamations jusqu'au 31 décembre 2014.

La procédure contentieuse visant le remboursement du trop-perçu débute par une réclamation écrite formelle à adresser au service qui a perçu l'impôt. La réclamation peut aussi être faite en ligne.

■ Sur les prélèvements sociaux

Depuis 2012, les résidents suisses réalisant des revenus immobiliers en France (location ou plus-value) sont soumis, en plus de l'impôt sur la plus-value,

à des prélèvements sociaux à hauteur de 15,5%.

A ce sujet aussi, le débat fait rage. La question juridique qui sous-tend le débat est la suivante: les prélèvements sociaux opérés par la France au détriment de personnes soumises à un autre système social sont-ils conformes au Règlement CEE N° 1408/71, qui prévoit notamment qu'un résident de l'UE ne peut être soumis à des cotisations sociales dans plusieurs Etats membres?

La Commission européenne a ouvert une procédure d'infraction contre la France (EU Pilot 2013/4168) et la Cour de justice de l'UE devrait rendre un arrêt sous peu (affaire C-623/13, demande de décision préjudicielle). Il est probable que l'assujettissement aux prélèvements sociaux français de personnes soumises à un autre système social soit déclaré illicite.

Cependant, si la France est condamnée par la Cour de justice, la condamnation n'aura pas d'effet rétroactif automatique. La France devrait alors uniquement supprimer la disposition législative litigieuse pour l'avenir. C'est pour cette raison que l'on conseille aux contribuables visés par ces prélèvements sociaux litigieux d'adresser une réclamation contentieuse dès maintenant.

Compte tenu de la législation française actuelle, la réclamation sera probablement rejetée et il conviendra alors de former une requête auprès du Tribunal administratif en invoquant le règlement CEE N° 1408/71. Le délai de réclamation pour les prélèvements sociaux opérés depuis 2012 échoit au 31 décembre 2014. Sans réclamation individuelle dans ce délai, les contribuables ne pourront vraisemblablement pas se faire rembourser, même si la Cour de justice de l'UE condamne la France.

* Etude KBB, avocate au Barreau de Genève, spécialisée en droit fiscal