

NON-RESIDENTS - PLUS-VALUE IMMOBILIERE 2019

Les prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières dépendent désormais de l'affiliation à un régime obligatoire de sécurité sociale :

- **Les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale français ou d'un état tiers à l'Espace Economique Européen sont imposées à 17,2%**
- **Les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale d'un état membre de l'Espace Economique Européen (hors France) ou Suisse sont imposées au taux de 7,5%**

Les conditions d'exonération de plus-values immobilières des non-résidents sont en partie modifiées.

Prélèvements sociaux : 17,2% ou 7,5%

Les prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières dépendent désormais de l'affiliation à un régime obligatoire de sécurité sociale, dans les conditions suivantes :

1/ Les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale français ou d'un état tiers à l'Espace Economique Européen sont imposées au titre des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2% de la plus-value. Ce taux se décompose comme suit :

* CSG : 9,2%

* CRDS : 0,5%

* Prélèvement de solidarité : 7,5%

2/ Les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale d'un état membre de l'Espace Economique Européen (hors France) ou Suisse ne supportent pas la CSG ni la CRDS. Par conséquent, ces personnes bénéficient d'une imposition réduite au seul prélèvement de solidarité au taux de 7,5% de la plus-value.

Exonérations des non-résidents

1/ Les non-résidents bénéficient d'une exonération totale de l'impôt sur les plus-values immobilières lors de la cession du bien qui constituait à la date du transfert de leur domicile fiscal hors de France leur résidence principale. Cette exonération est applicable sous conditions :

* que le domicile fiscal soit transféré vers un Etat de l'UE ou dans un Etat ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement,

* que la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert de domicile fiscal,

* et que l'immeuble n'ait pas été mis à la disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre le transfert et la cession.

2/ Concernant l'exonération prévue à l'article 150 U II-2° du Code Général des Impôts (exonération dans la limite de 150.000,00 euros de plus-value nette et d'une résidence par personne non-résidente de France), le délai accordé au non-résident pour céder son bien lorsqu'il n'en a pas la libre disposition depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession passe de 5 ans à 10 ans.

19/03/2019 *Katia Mauduit*