

**Depuis cette année**, à condition d'espacer leurs opérations d'au moins cinq ans, les contribuables domiciliés à l'étranger peuvent faire échapper deux résidences à l'impôt sur les plus-values.



**FABRICE DE LONGEVIALLE**  
Consultant en fiscalité patrimoniale

### ➤ Plus-values exonérées

Indépendamment de l'exonération liée au délai de détention du bien (plus de quinze ans), les non-résidents bénéficient, sous certaines conditions, d'une exonération lors de la cession de deux résidences qu'ils possèdent en France. Les cessions antérieures à 2006 ne sont pas prises en compte.

### ➤ Plus-values taxables

Selon le lieu de résidence du contribuable, ces plus-values sont soumises à un prélèvement de 16 % (Union européenne, Islande ou Norvège) ou de 33,33 % (autres pays). La plus-value imposable est déterminée dans les mêmes conditions que pour les contribuables domiciliés en France.

## FISCALITÉ

# Plus-values immobilières

## Du mieux pour les expatriés

**Q**u'elle soit réalisée par un non-résident ou par un résident, une plus-value immobilière fait l'objet d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention du bien au-delà de la cinquième. Conséquence : les expatriés sont, en tout état de cause, exonérés lorsqu'ils cèdent un bien qu'ils possèdent depuis plus de quinze ans. Mais il ne s'agit pas là, tant s'en faut, de la seule hypothèse dans laquelle ces personnes bénéficient d'une franchise d'impôt. En effet, des mesures d'exonération spécifiques ont été prises en leur faveur.

L'une résulte d'une disposition de la loi de décembre 2003 réformant le régime d'imposition des plus-values, qui a reconduit l'exonération prévue à leur profit pour la première cession d'une résidence qu'ils possèdent en France. A son tour, une disposition de la loi de finances rectificative pour 2005, votée en décembre dernier, leur a accordé une exonération pour la seconde vente d'une telle résidence. Ainsi, en dehors des biens qu'il détient depuis plus de quinze ans, un non-résident peut désormais revendre deux locaux d'habitation en franchise totale d'impôt sur les plus-values. Les conditions sont toutefois assez rigoureuses.

Premièrement, le cédant doit avoir été fiscalement domicilié en France pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement aux cessions. En second lieu, il doit avoir eu la libre disposition de ses biens depuis le 1<sup>er</sup> jan-

vier de l'année précédant celle de leur cession. Autrement dit, il doit avoir eu la possibilité de les occuper à tout moment au cours de cette période. Mais si la location d'un bien pendant la période en question fait donc obstacle à ce qu'il bénéficie du régime de faveur, l'administration a précisé qu'il en va différemment d'une mise à disposition gratuite au profit d'un tiers. De même, il est totalement indifférent que le logement soit resté vide de toute meuble et n'ait donc pu, en fait, être utilisé comme résidence par son propriétaire.

### Cumul possible d'exonérations

Indépendamment de ces conditions communes aux exonérations des deux premières cessions, l'exonération de la seconde vente est subordonnée à deux conditions particulières.

Pour être également exonérée, la vente en question doit tout d'abord porter sur un bien constituant l'unique propriété que le non-résident possède en France. Cependant, selon l'interprétation donnée par l'administration dans une circulaire du 16 février dernier (BOI 8 M-1-06), seule la détention d'un autre local d'habitation – et non d'un local professionnel – au moment de la seconde cession est susceptible de faire obstacle au bénéfice de l'exonération. Enfin, cette seconde cession doit intervenir au moins cinq ans après la première (délai calculé de date à date). Par exemple, si la première cession exonérée a eu lieu le 31 mars 2006, une seconde cession ne pourra éventuellement bénéficier de l'exonération que si elle intervient à partir du 1<sup>er</sup> avril 2011.

Il faut signaler, à propos de ces deux conditions, que les ventes bénéficiant d'une autre franchise fiscale (biens détenus depuis plus de quinze ans) ou ne faisant ressortir aucune plus-value n'épuisent pas les droits à exonération. Aussi un expatrié ayant déjà bénéficié de l'exonération pour une première cession aura tout intérêt à céder par priorité un bien ne recelant aucune plus-value imposable. La cession suivante aura alors plus de chances d'être, elle aussi, exonérée. L'ordre dans lequel sont effectuées les opérations peut se révéler d'importance stratégique ! ■

### ➤ Situation des étrangers

Aux termes des dispositions légales, les exonérations prévues en faveur de la première et de la seconde cession d'une résidence en France ne peuvent bénéficier qu'à des ressortissants des pays de l'Union européenne. Dans la pratique, bien que son instruction du 16 février dernier ne le précise pas, l'administration acceptera également de faire profiter de ces avantages les ressortissants des Etats ayant conclu avec la France une convention bilatérale contenant une clause de non-discrimination [clause garantissant aux ressortissants du pays étranger une égalité de traitement avec les ressortissants français].