



# Egalité de traitement entre résidents et non résidents français victimes de discrimination fiscale

publié le 17/02/2014, vu 5125 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Les non-résidents ayant vendu un bien immobilier en France ne doivent pas être traités plus défavorablement que les français pour la taxation de leurs plus-values immobilières réalisées en France.**

Le 20 novembre 2013, le Conseil d'État a jugé que les non-résidents ayant vendu un bien immobilier en France, ne doivent pas être traités plus défavorablement que les français pour la taxation de leurs plus-values immobilières réalisées en France. (Conseil d'État, 9ème et 10ème sous-sections réunies, 20 novembre 2013, n° : 361167)

En l'espèce, sur le fondement de la convention conclue entre la France et la Suisse le 9 septembre 1966 en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, Monsieur A, résident fiscal suisse, a cédé des participations dans deux sociétés françaises à prépondérance immobilière dont l'actif était composé de biens immobiliers situés en France.

Concrètement, le taux prévu par la loi fiscale française applicable aux non-résidents était fixé à 33,33% contre 19% pour un résident français ou communautaire.

Monsieur A a formé une réclamation tendant à la décharge partielle de ces impositions sur le fondement de la convention fiscale franco-suisse du 9 septembre 1966 qui faisait obstacle à ce que soit appliqué aux plus-values qu'il avait réalisées un taux d'imposition supérieur à celui de 16 % alors prévu, s'agissant de la même opération, pour les contribuables fiscalement domiciliés en France.

Les juges du tribunal administratif et de la cour administrative d'appel de Paris ont donné raison au contribuable.

De même la Haute juridiction administrative a jugé que :

*« il découle de ces stipulations que l'assiette de l'imposition frappant les plus-values de cession de parts de société à prépondérance immobilière doit être déterminée de la même manière que le contribuable ait sa résidence fiscale en France ou en Suisse et que, dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, ces plus-values sont imposables en France et y sont soumises à un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés, le taux de ce prélèvement ne peut excéder, pour un résident fiscal suisse, celui applicable à un résident fiscal français ».*

Le pourvoi du ministre chargé du budget a donc été rejeté.

Par conséquent, les contribuables réalisant une plus-value, taxable en France au regard des règles édictées par la convention fiscale bilatérale, doivent être imposés à un taux identique à celui d'un résident français réalisant la même cession.

La loi fiscale peut donc être censurée au motif qu'elle introduit une mesure discriminatoire, contraire aux conventions fiscales bilatérales signées par la France.

Dès lors, les contribuables qui ont acquitté un prélèvement de 33,33% discriminant par rapport à un résident français à l'occasion d'une vente immobilière taxable en France sont autorisés à solliciter une restitution partielle de l'imposition acquittée.

C'est donc un droit à restitution du différentiel d'imposition de 14,33% qui a été validé au profit des résidents suisses réalisant une plus value immobilière imposable en France.

Le principe d'égalité de traitement conduisant à une restitution du différentiel d'imposition devrait pouvoir être revendiqué par tous les non-résidents, résidents d'un Etat ayant signé avec la France, soit une convention fiscale bilatérale, soit un accord particulier ayant une portée fiscale, prévoyant une clause d'égalité de traitement ou de non discrimination.

Pour résumer, l'imposition d'un contribuable ne peut varier uniquement en fonction du lieu de sa résidence fiscale.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
[abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)