



## Exonération impôt sur les plus values immobilières

Par **IxlgrecZed**, le **16/04/2015** à **10:24**

Madame, Monsieur,

je suis citoyen français résident hors UE (salarié détaché) et je souhaite vendre une résidence secondaire afin d'acheter un autre appartement. Cet appartement ne deviendra pas immédiatement ma résidence principale mais l'unique bien immobilier que je posséderai dès lors en France. J'y effectuerai donc avec ma femme l'ensemble de mes séjours en France et mes enfants, tous deux étudiants à Paris y seront logés toute l'année.

Je louais jusqu'à présent un autre appartement en France à cet effet.

Le nouvel appartement ne deviendra ma résidence principale qu'à la fin de mon expatriation (la durée de mon détachement étant indéterminée).

L'appartement que je désire vendre est actuellement mis en location (le bail sera résilié en juillet à la demande de mon locataire, date à laquelle je compte le vendre). Je compte également acheter dans le courant de l'été (seule période de l'année où je peux me rendre physiquement en France).

Ce bien a été acheté en 1987 au prix du marché de l'époque; dérisoire comparé aux tarifs pratiqués de nos jours. Par conséquent, la plus value est aujourd'hui largement supérieur à 150 000€ et je ne souhaite pas en faire cadeau à l'Etat. En outre, je souhaite réutiliser l'ensemble du produit de la vente pour couvrir l'achat de mon nouvel appartement.

La vente de mon appartement pourra-t-elle être exonérée de l'impôt sur les plus-values immobilières ?

Par **Isabelle Gauthier**, le **23/04/2015** à **17:06**

Bonjour,

Vu la durée de détention dont vous pouvez justifier, aucun impôt est dû sur la plus-value (l'exonération est acquise au terme de 22 ans désormais).

Si vous étiez résident fiscal français, vous auriez un reliquat de prélèvements sociaux à acquitter, puisque l'exonération est acquise au terme de 30 ans, et vous ne pouvez justifier

que de 18 ans.

Ceci étant, en tant que non résident fiscal français, vous ne devez pas être assujetti aux prélèvements sociaux. Cela a été rappelé récemment par un jugement de la CJUE récemment (pour les résidents de l'UE).

Dans quel pays résidez-vous?

Comment faisiez-vous pour déclarer vos revenus fonciers? Est-ce que vous avez payé des prélèvements sociaux dessus?

Cdt,

I.G.

Par **IxlgrecZed**, le **24/04/2015** à **09:01**

Bonjour Madame,

je vous remercie pour votre réponse. Je suis domicilié en Chine. Après consultation de mon avis d'imposition 2014, il s'avère que j'ai bien payé des prélèvements sociaux sur mes revenus fonciers 2013, revenus déclarés sous le régime micro-foncier.

Pensez-vous qu'en raison de cet arrêt (arrêt CJUE 26 février 2015, je suppose), je puisse demander le remboursement des dits prélèvements sociaux auprès du service des impôts des particuliers non résidents ?

Cordialement,

Par **Isabelle Gauthier**, le **05/05/2015** à **12:37**

Bonjour,

Désolée pour le délai de réponse, je n'ai pas reçu d'alerte suite à votre réponse. Oui, a priori le Conseil d'Etat a rendu un arrêt étendant la jurisprudence de la CJUE aux autres pays. Donc vous pouvez introduire une demande en vue du remboursement des prélèvements sociaux indûment perçus.

Je vous joins l'arrêt du CE:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT000030>

Cordialement, I.G.