

Suite du document publié le 10.08.2022

Si vous avez réalisé une plus-value de cession d'immeuble ou de bien meuble à l'étranger et si ce revenu n'est pas exonéré d'impôt en France en application d'une convention fiscale internationale (voir en fonction du pays concerné), la méthode sera alors l'imposition en France avec imputation d'un crédit d'impôt. En conséquence, vous devez déposer dans le mois qui suit la cession, auprès du service des impôts dont vous relevez (service de la publicité foncière et de l'enregistrement): – en cas de cession d'un immeuble, une déclaration no2048-IMM; – en cas de cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière, une déclaration no2048-M. Les plus-values immobilières sont imposées au taux forfaitaire de 19 % (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux) lors du dépôt de la déclaration no 2048-IMM (cession d'immeubles) ou no 2048-M (cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière). Vous pouvez, si ce revenu a été imposé à la source à l'étranger, déduire de l'impôt français, calculé sur ces déclarations, un crédit d'impôt égal, en fonction du pays et de la convention applicable, soit au montant de l'impôt français calculé sur cette plus-value soit au montant de l'impôt étranger acquitté sans que celui-ci ne puisse dépasser le montant de l'impôt français. Pour le calcul du revenu fiscal de référence, indiquez le montant de la plus-value immobilière imposée au taux de 19% ligne 3 VZ de la déclaration no2042C. Conclusioni: Al di là del percorso dichiarativo molto complicato: Dichiarazione 2048-IMM linea 120 Dichiarazione 2047 quadro 3 Dichiarazione 2047 quadro 6 Dichiarazione 2042 C linea 3VZ In Francia le eventuali plusvalenze realizzate in occasione della vendita di un immobile in Italia, sono di fatto esonerate e vengono prese in conto solo ai fini della determinazione del reddito fiscale di riferimento.

La conclusion c'est en italien mais je confirme que à mon sens la plus-value est imposable, mais de facto exonérée.

Dans l'article sous mentionné :

Dans les cas où, conformément aux dispositions de la présente Convention, un revenu doit être exempté de la part de l'un des deux Etats, l'exemption sera accordée si et dans la mesure où ce revenu est imposable dans l'autre Etat"

Moi j'exprime un doute sur le fait que, conformément.....car l'exonération n'est pas prévue sur la base de la Convention, mais sur la base du droit interne italien(art.67 TUIR, à certaines conditions).

Restent les prélèvements sociaux. Si de facto la plus-value est exonérée de l'IR, Quid des prélèvements sociaux ? Moi j'ai introduit le recours à la Commission de l'UE. A la suite, pour les non-résidents, les prélèvements sociaux ont été reconduits à 7,5% et le SIP NR a confirmé la nature d'impôt...

Donc...

Voici l'article susmentionné qui au contraire va dans une direction différente.

<https://www.aclegal.fr/2020/10/27/plus-values-france-biens-immobiliers-en-italie/>

Plus-values immobilières entre la France et l'Italie

FISCALITÉ, PLUS-VALUE IMMOBILIERE / 27/10/2020



Nous avons été confrontés au cas d'un résident fiscal de France souhaitant connaître les conséquences fiscales liées à la vente d'un bien immobilier situé en Italie dont le prix de vente dégagerait une importante plus-value.

Introduction

La fiscalité internationale est une matière complexe qui demande une analyse approfondie des droit nationaux et des **conventions fiscales** éventuellement existantes entre les états.

En effet, c'est cette articulation entre les différentes sources normatives qui permet par la suite d'identifier le régime fiscal applicable à la transaction.

Par conséquent, les questions principales que nous avons eu à affronter ont été notamment les suivantes :

- Le **régime d'imposition de la plus-value en droit national italien** (état de situation du bien immobilier) et français (état de résidence fiscale du vendeur) ;
- Les **dispositions de la Convention franco-italienne** contre les doubles impositions s'appliquant aux plus-values immobilières.

I. Le cadre juridique italien

La législation italienne (article 67, 1 b) du DPR 917/86 – TUIR – Code des Impôts italien) **prévoit une exonération d'impôt** de la plus-value immobilière si le contribuable détient le bien depuis plus de 5 ans.

En l'espèce, notre résident fiscal de France possède ce bien situé en Italie depuis plus de 5 ans ; il en résulte que la plus-value résultant de la vente de celui-ci sera donc exonérée d'impôts en Italie.

Or, le vendeur du bien italien étant un résident fiscal de France, il convient donc d'examiner les conséquences entraînées par cette exonération par rapport à **l'application de la Convention franco-italienne contre les doubles-impositions** ainsi que la législation française en matière de plus-values immobilières.

II. La Convention Fiscale Franco-Italienne et les Plus-Values Immobilières

L'un des objectifs des conventions fiscales internationales est celui de répartir le pouvoir d'imposition entre les états contractants, et ce afin d'éliminer ou d'atténuer les doubles-impositions.

En matière de **Plus-Values Immobilières**, **l'article 13 de la Convention Franco-Italienne** contre les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu et la fortune (signée à Venise le 5 octobre 1989) dispose que : « *Les gains provenant de l'aliénation des biens immobiliers visés à l'article 6 (Biens immobiliers) sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés* ».

Au vu de cette disposition, l'Italie a le droit d'imposer les plus-values dégagées par la vente des biens immobiliers situés sur son territoire.

Toutefois, nous avons vu que la législation fiscale d'Italie exonère la plus-value relative à la vente du bien immobilier dont il est question, le vendeur le détenant depuis plus de 5 ans.

A ce point, la question fondamentale est la suivante : **est-ce que notre résident de France est-il fondé réclamer l'application de ladite Convention en l'absence d'imposition effective en Italie ?**

A bien regarder, la double imposition ne peut avoir lieu en l'espèce, faute d'imposition en Italie : en principe, donc, la France serait en droit d'imposer ces revenus.

Sur ce point la doctrine fiscale de l'administration française (BOFiP), dans ses commentaires sur la convention franco-italienne qui nous intéresse, affirme que :

« *L'élimination de la double imposition pour les résidents de France soumis à l'impôt sur le revenu qui perçoivent des revenus de source italienne s'opère, aux termes du paragraphe 1 de l'article 24, selon la méthode de l'imputation. Toutefois, comme l'indique la mention figurant en tête de l'article 24 (c-à-d'Élimination des doubles impositions)* », celui-ci ne s'applique qu'en cas de double imposition. En l'absence d'imposition en Italie, il n'y aurait donc pas lieu de faire application des dispositions du paragraphe 1 de l'article 24. » (BOI-INT-CVB-ITA-10-50-20150923 – INT – Convention fiscale entre la France et l'Italie en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune – Élimination des doubles impositions – Dispositions pour éviter les doubles exonérations – I – A – 1 et 10).

Cette doctrine de l'administration fiscale s'appuie sur une disposition de la Convention franco-italienne en la matière contenue dans l'article 15 du Protocole qui fait part intégrante de la Convention, qui dispose que : « *Dans les cas où, conformément aux dispositions de la présente Convention, un revenu doit être exempté de la part de l'un des deux Etats, l'exemption sera accordée si et dans la mesure où ce revenu est imposable dans l'autre Etat* ».

La disposition du Protocole évoquée est expression du principe de l'imposition effective, ou autrement dit, du paiement effectif de l'impôt, prévu par certaines conventions fiscales, comme la Convention franco-italienne dont il est question.

L'objectif des telles dispositions est d'éviter les cas de doubles non-impositions, qui peuvent avoir lieu lorsqu'un revenu qui n'est pas imposable selon la législation interne de l'un des états

contractants résulte également non imposable dans l'autre état par le biais d'une application littérale de la convention.

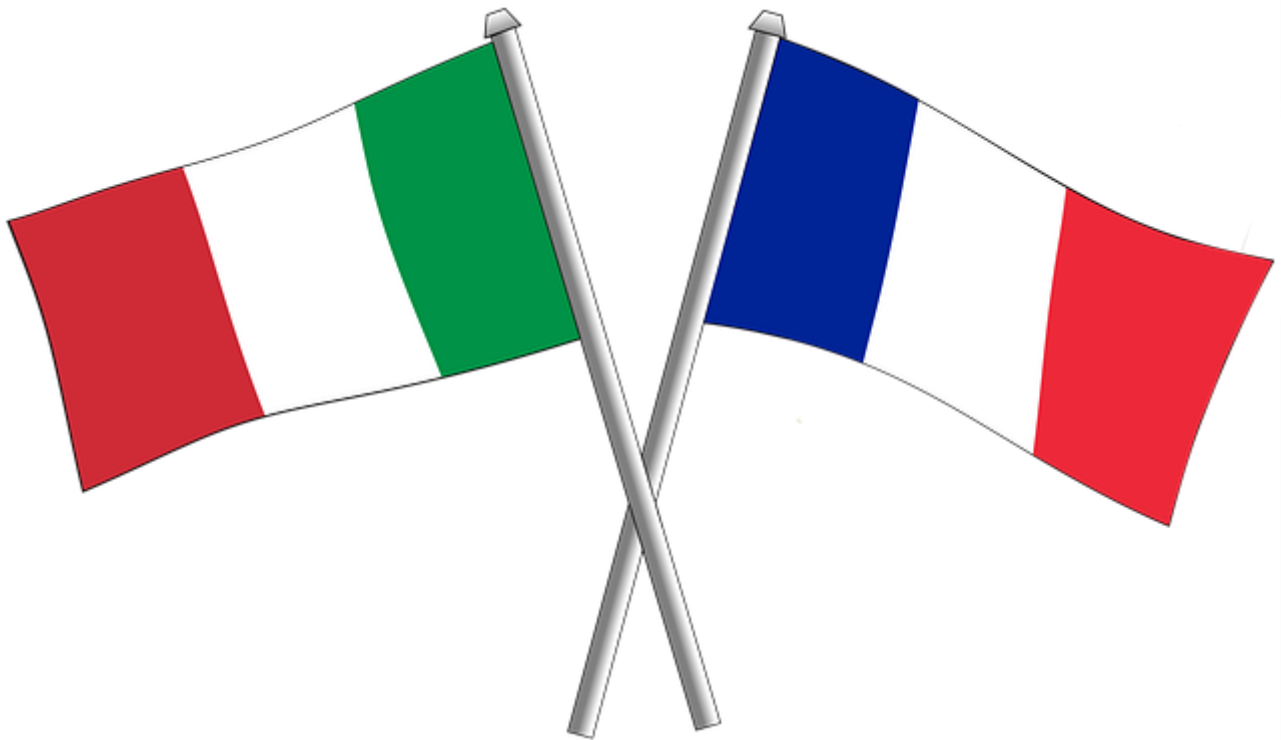
Au vu des arguments qui précèdent, il apparaît donc qu'en absence de paiement effectif de l'impôt en Italie sur sa plus-value immobilière, notre résident de France serait redevable dudit impôt en France, sans possibilité de demander l'application du crédit d'impôt prévu par la Convention.

Il convient de rappeler que le Conseil d'État français a eu récemment l'occasion de se prononcer au sujet des doubles non-impositions et de l'interprétation des conventions fiscales.

La haute juridiction administrative, par deux arrêts rendus à la date du 09/11/2015, a affirmé, par rapport aux Conventions franco-allemande et franco-espagnole, que les stipulations de ces Conventions « (...) doivent être interprétées conformément au sens ordinaire à attribuer à leurs termes, dans leur contexte et à la lumière de leur objet et de leur but ».

En l'espèce, cette interprétation, à la fois littérale et contextuelle, avait conduit les juges à considérer comme non-résidente et donc non admise à bénéficier des dispositions d'une convention fiscale,

L'entité de droit étranger qui n'est pas assujettie à l'impôt dans le pays de son siège en raison de son statut ou de son activité.



Votre situation sera différent si l'on prend en compte la convention fiscale franco-italienne

III. La législation et la doctrine de l'administration fiscale française

Sauf exonération accordée dans l'un des cas énoncés par l'art. 150-U du CGI, la France impose les plus-values immobilières des particuliers par le biais d'une *flat tax* dont le taux est fixé à hauteur de 19% (article 200 B CGI) ; à cet impôt, il convient d'ajouter les prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%.

Ces impôts sont calculés sur la plus-value nette après application des abattements par année de détention prévus distinctement pour l'assiette de l'impôt sur le revenu ainsi que pour l'assiette

pour les prélèvements sociaux (article 150 VC du CGI et article L136-7, VI, 2° du Code de la Sécurité Sociale).

Par ailleurs, il convient de souligner que si la plus-value nette(1) imposable est supérieure à 50.000 euros, la taxe sur les plus-values immobilières élevées devra s'appliquer ; son taux varie entre 2% et 6% conformément au barème établi par l'article 1609 *nonies* G du CGI.

Article écrit par [M. Marwan HAMMACHE](#)

Étudiant en Master 1 Droit des affaires et en deuxième année de Magistère de Droit des affaires, fiscalité et comptabilité au sein de la Faculté de Droit d'Aix-en-Provence. Poursuit également un cursus en Droit des entreprises en difficultés au sein de la faculté de Droit de Paris 1 Panthéon-Sorbonne.