



Joëlle Garriaud-Maylam  
Sénateur représentant  
les Français de l'étranger

Octobre 2013

## Expatriés : fiscalité immobilière

### Taxe sur les logements vacants (TLV)

Les Français de l'étranger qui ne louent pas leur résidence pendant leur séjour à l'étranger doivent veiller à régler leur taxe d'habitation, afin que leur logement soit considéré comme une résidence secondaire meublée et non comme un logement vacant.

La TLV est due pour des appartements ou maisons :

- *ayant des éléments de confort minimum* (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) et vides de meubles (ou mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation)
- *situés dans l'une des 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants* « touchées par une pénurie de logements » listés dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.
- *vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition* (ainsi, un logement vacant au 1er janvier 2013 est imposable au titre de 2013 dès lors qu'il est vacant depuis au moins le 1er janvier 2012).

N'est néanmoins pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs au cours de chacune des deux années de la période de référence (article 232 du Code des Impôts, alinéa V).

Lorsque la taxe d'habitation est payée, le logement n'est pas considéré vacant.

La taxe s'élève à 12,5 % de la valeur locative foncière brute la première année d'imposition et à 25 % à compter de la deuxième.

### Fiscalité sur les plus-values de cessions

La plus-value réalisée par un contribuable domicilié hors de France lors de la vente d'un bien immobilier situé en France est en principe imposée à un taux variant de 19% à 50% selon l'Etat de résidence.

Les contribuables Français ou ressortissants européens domiciliés hors de France peuvent toutefois bénéficier d'une exonération spécifique pour la plus-value réalisée lors de la *première cession* d'un bien immobilier qui constituait leur habitation en France (article 150 U II 2° du code général des impôts).

Les conditions pour bénéficier de cette exonération sont les suivantes :

- Posséder la nationalité d'un état membre de l'EEE ou d'un autre état si une convention fiscale le permet ;
- Justifier du domicile fiscal en France pendant au moins deux années consécutives antérieurement à la cession ;
- Avoir eu la libre disposition du bien cédé (c'est-à-dire ne pas l'avoir loué) depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la vente ;

Cette exonération peut aussi s'appliquer aux fonctionnaires et agents de l'État en poste à l'étranger qui sont domiciliés fiscalement en France.

### **Prélèvement sociaux (CSG et CRDS) sur les revenus du patrimoine des non-résidents**

Depuis la loi de finance pour 2013, les non-résidents sont redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et sur les plus values immobilières perçues en France.

Le taux de la CSG étant de 8,2 %, celui de la CRDS de 0,5 %, celui du prélèvement social de 3,4 % et les contributions additionnelles de 0,3 % et 1,1 %, le taux d'imposition total atteint 15,5 %.

De surcroît, la CSG sur ces revenus n'est pas partiellement déductible pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu, à la différence de la situation des personnes domiciliées en France.

La Commission européenne a ouvert une procédure d'infraction numéro 2013/4168 « *pour les prélèvements de la CSG et CRDS sur les revenus du patrimoine (revenus fonciers) aux personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France et qui sont soumises à la législation de sécurité sociale d'un autre Etat membre* ». Reste à voir quelles suites la France donnera à cette procédure...