

Dernière mise à jour le 04 octobre 2017

Proposition de loi sur la défiscalisation immobilière en cas d'expatriation

Aujourd'hui, les contribuables bénéficiant des dispositifs Pinel, Scellier ou Duflot (réduction d'impôt concernant les investissements locatifs neufs ou assimilés) sont placés dans une situation difficile au regard de l'impôt lorsqu'ils ...

Sommaire

- La situation des expatriés au regard des avantages fiscaux Pinel/Scellier/Duflot
- La proposition de loi

Aujourd'hui, les contribuables bénéficiant des dispositifs Pinel, Scellier ou Duflot (réduction d'impôt concernant les investissements locatifs neufs ou assimilés) sont placés dans une situation difficile au regard de l'impôt lorsqu'ils transfèrent leur domicile fiscal à l'étranger.

Une proposition de loi émanant du député Frédéric Lefebvre vise à améliorer leur situation.

La situation des expatriés au regard des avantages fiscaux Pinel/Scellier/Duflot

Les redevables de l'impôt sur le revenu bénéficiant des dispositifs Pinel, Scellier ou Duflot, qui transfèrent leur domicile fiscal à l'étranger durant la période de défiscalisation, ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt durant leur période d'expatriation, même si l'avantage fiscal dont ils ont bénéficié avant le transfert n'est pas remis en cause.

En outre, ils peuvent bénéficier à nouveau du dispositif en cas de retour en France, durant la période restant à couvrir, sans possibilité de report. Ainsi, ils perdent le bénéfice de la réduction d'impôt durant la période où ils sont non domiciliés.

Exemple : un contribuable a acquis en VEFA un bien bénéficiant de la loi Scellier, achevé en 2013. Ainsi, il doit bénéficier de la réduction d'impôt au titre des années 2013 à 2021. De 2015 à 2017, il transfère son domicile fiscal dans un pays étranger. Il ne peut bénéficier de l'avantage fiscal qu'au titre des années 2013, 2014, 2018, 2019, 2020 et 2021. Ainsi la réduction d'impôt applicable au titre des années 2015, 2016 et 2017 est perdue, sans possibilité de report.

Voici les commentaires de l'administration à ce sujet (BOI-IR-RICI-230-60) :

La circonstance que le contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt transfère son domicile fiscal hors de France au cours de la période de l'engagement de location (initiale ou prorogée) n'est pas de nature à entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal obtenu jusqu'à la date de ce transfert.

Cela étant, il est précisé que pendant les périodes d'imposition au cours desquelles le contribuable n'est pas considéré comme fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4B du CGI, la réduction d'impôt ou son complément éventuel (sur ce dernier point, il convient de se reporter au I-B§ 50 du BOI-IR-RICI-230-40-10 ne peut être imputé et ne peut faire l'objet d'aucune imputation ultérieure.

Ainsi, lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France après la période initiale ou prorogée d'engagement de location, l'impôt sur le revenu dû au titre des années postérieures à cet engagement ne peut pas être diminué des fractions de réduction d'impôt (ou de la réduction d'impôt complémentaire) non imputées.

Toutefois, lorsque le contribuable rétablit son domicile fiscal en France pendant la période initiale ou prorogée d'engagement de location, la réduction d'impôt s'impute à hauteur, selon le cas, d'un neuvième de son montant ou de la réduction d'impôt complémentaire, sur l'impôt dû au titre des années d'imputation restant à courir à la date du rétablissement du domicile fiscal en France.

Cette situation n'a pas pour effet :

- de prolonger la période d'imputation de la réduction d'impôt qui reste fixée, selon le cas, à neuf, douze ou quinze ans ;
- d'étendre la période initiale ou prorogée d'engagement de location exigée pour le bénéfice de l'avantage fiscal.

La proposition de loi

Les dispositions suivantes figurent dans la proposition de loi déposée par Monsieur Frederic Lefebvre :

- la condition de domiciliation pour bénéficier des lois Scellier, Duflot ou Pinel s'apprécie à la date d'acquisition du bien,
- en cas de transfert de son domicile fiscal à l'étranger pour des raisons professionnelles, la réduction d'impôt continue à s'imputer sur les revenus locatifs.

Ainsi, le contribuable non domicilié et percevant des revenus locatifs imposés en France (cas de tous les bénéficiaires des régimes de défiscalisation susvisés) pourrait utiliser la réduction pour diminuer son imposition.

Source : <http://www.assemblee-nationale.fr/14/pdf/propositions/pion4628.pdf>