

Lettre trimestrielle d'information sur l'actualité juridique et fiscale des pays membres du réseau Lexunion

Quarterly newsletter on legal and tax developments in member countries of the Lexunion network

FRANCE

Prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières en France et droit de l'UE

Le sort des personnes relevant d'un régime de sécurité sociale d'un État membre de l'Union Européenne (UE), de l'Espace Économique Européen (EEE) ou de la Suisse :

Rappelons tout d'abord que dans le cadre d'une vente par une personne physique non-résident de France, les règles d'imposition normales de la plus-value sont les suivantes :

- Impôt sur le revenu (IR) au taux de 19%
- Prélèvements sociaux (PS) au taux de 17,2%
- Pour les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € une taxe complémentaire s'applique selon un barème progressif de 2% à 6%.
- Ces taux s'appliquent après application d'un abattement pour durée de détention, lequel augmente avec le temps et conduit à une exonération totale au bout de 22 ans pour l'IR et 30 ans pour les PS.

L'application des prélèvements sociaux aux non-résidents a subi de nombreux changements ces dernières années.

En 2012, les personnes physiques non-résidentes de France devaient s'acquitter des prélèvements sociaux alors même qu'elles ne bénéficiaient pas des prestations de la Sécurité Sociale française.

FRANCE

Social charges on real estate capital gains in France and EU law

The fate of people covered by the social security scheme of a Member State of the European Union (EU), the European Economic Area (EEA) or Switzerland:

Firstly, in the context of a sale by a non-resident individual in France, the normal taxation rules for capital gains are as follows:

- Income tax at the rate of 19%
- Social charges at the rate of 17.2%
- For real estate capital gains over €50,000, an additional tax is applicable in accordance with a progressive scale from 2% to 6%.
- These rates apply after the application of a rebate for the holding period, which increases with time and leads to full exemption after 22 years for income tax and 30 years for social charges.

The application of social charges to non-residents has undergone a number of changes in recent years.

In 2012, non-resident individuals in France had to pay social charges even though they did not qualify for French Social Security benefits.

A la suite de l'arrêt « de Ruyter » (CJUE, Aff. C-623/13, du 26 février 2015), la France a été condamnée à restituer les prélèvements sociaux perçus sur les plus-values sur biens immobiliers français réalisées par les non-résidents affiliés à un régime de sécurité sociale d'un État membre de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse.

Prenant acte de cette décision, le législateur français a, en 2016, tenté de réaffecter les prélèvements sociaux afin qu'ils ne financent plus directement le régime de sécurité sociale : tous les non-résidents y étaient donc de nouveau soumis.

Mais le bien-fondé de cette imposition a de nouveau été contesté : la cour d'appel administrative de Nancy a ainsi jugé le 31 mai 2018 que l'assujettissement des non-résidents affiliés à un régime de sécurité sociale d'un Etat de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse, était contraire à la législation européenne. Seule exception : l'assujettissement au prélèvement de solidarité (alors de 2%).

L'article 26 de la loi de Financement de la sécurité sociale pour 2019 prévoit désormais l'exonération de prélèvements sociaux sur les revenus du capital (revenus du patrimoine et produits de placement) pour les personnes qui ne sont pas affiliées au régime français de la sécurité sociale mais qui relèvent du régime obligatoire de sécurité sociale d'un autre Etat Membre de l'UE, de l'EEE ou de Suisse. En revanche, ces personnes restent redevables du prélèvement de solidarité dont le taux de 2% a été relevé à 7,5%.

En conclusion, les plus-values immobilières sont imposables de la façon suivante :

- Les non-résidents affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale d'un Etat membre de l'UE, de l'EEE ou de la Suisse sont soumis à l'impôt sur le revenu (19%), au prélèvement de solidarité (7,5%) et le cas échéant à la taxe additionnelle (2% à 6%),
- Les autres non-résidents sont soumis à l'impôt sur le revenu (19%), aux prélèvements (17,2%) et le cas échéant à la taxe additionnelle (2% à 6%).

Following the "de Ruyter" judgment (CJEU, Case C-623/13 of 26 February 2015), France was ordered to return the social charges collected on capital gains on French real estate assets realised by non-residents covered by the social security scheme of a Member State of the EU, the EEA or Switzerland.

Taking note of this decision, in 2016 the French legislator tried to reallocate social charges so that they would no longer directly finance the social security system: all non-residents were thus once again subject to such charges.

But the merits of imposing this tax was challenged again: the administrative court of Nancy thus ruled on 31 May 2018 that making non-residents liable to social charges when they were covered by the social security scheme of a Member State of the EU, the EEA or Switzerland was contrary to EU law. The only exception was the imposition of the solidarity levy (2% at the time).

Article 26 of the Social Security Financing Act for 2019 now provides for the exemption of social charges on capital income (income from property and investment income) for persons who are not affiliated to the French social security scheme but who are covered by the compulsory social security scheme of another Member State of the EU, the EEA or Switzerland. Conversely, such persons remain liable for the solidarity levy, whose rate of 2% has been raised to 7.5%.

In conclusion, real estate gains are taxable as follows:

- Non-residents covered by the compulsory social security scheme of an EU Member State, the EEA or Switzerland are subject to income tax (19%), the solidarity levy (7.5%) and, where applicable, the additional tax (2% to 6%),
- Other non-residents are subject to income tax (19%), social charges (17.2%) and, where applicable, the additional tax (2% to 6%).

Augmentation du taux de retenue à la source pour les non-résidents sur les revenus fonciers :

L'imposition des revenus de sources françaises des contribuables non domiciliés en France se voit aménagée par la loi de finances pour 2019. À compter de l'imposition des revenus 2018, le taux minimum d'imposition des revenus fonciers en Métropole est relevé de 20% à 30% pour la fraction du revenu imposable supérieure à 27'519 €.

Il convient donc de revoir les stratégies d'investissement locatif en France. Dans certains cas, le recours à une structure IS pourrait s'avérer plus avantageuse.

Increase in the withholding tax rate on property income for non-residents:

The taxation of income from French sources of taxpayers not domiciled in France has been adjusted by the Finance Act for 2019. As from the taxation of 2018 income, the minimum rate of taxation on property income in Metropolitan France has been raised from 20% to 30% for the fraction of taxable income exceeding €27'519.

It is therefore necessary to review rental investment strategies in France. In some cases, the use of a corporate tax structure may be more advantageous.

ITALIE

Jugement n° 8230 du 22 mars 2019 des Chambres réunies de la Cour de cassation

La vente d'une propriété différant du permis de construire est valide si la déclaration du vendeur comportant les informations d'urbanisme est reportée dans l'acte notarié.

Dans les faits, la nullité ne se produit que s'il n'existe pas de titre justifiant la construction ou s'il est faussement déclaré dans l'acte notarié qu'un certificat d'urbanisme a été émis alors que ce n'est pas le cas.

Si la construction effectivement réalisée est différente, en tout ou en partie, de celle prévue dans le projet ayant obtenu le titre de propriété, l'acte demeure valide, dans la mesure où la répression des constructions illégales relève du droit de l'urbanisme et du droit pénal, et non du droit civil.

Les Chambres réunies se sont prononcées sur la nature de la nullité pour non-mention, dans les actes notariés dédiés au transfert de propriété, des titres de propriété au titre desquels elles avaient été construites.

Il s'agit d'un cas de nullité textuelle conformément à l'Art. 1418, paragraphe 3, du Code civil italien (aucune mention des titres de propriété dans l'acte) et non d'un cas de nullité substantielle conformément au paragraphe 1 du même article (le bâtiment n'est pas conforme au titre de propriété).

Il ne fait aucun doute que le jugement, qui revêt une importance cruciale pour les offices notariaux, permettra de débloquent un certain nombre de ventes bloquées à ce jour en raison d'incertitudes relatives à la nature essentielle ou non de variations existantes.

ITALY

Joint Chambers of the Court of Cassation, judgment no. 8230 of 22 March 2019

The sale of property that is different from the building permit is valid if the seller's declaration with town planning details is reported in the notarial deed.

Nullity, in fact, occurs only if there is no title to substantiate the construction or if it is falsely declared in the notarial deed that a building certificate has been issued when there is no such certificate.

If the construction actually performed is different, in whole or in part, from that provided for in the project that obtained the building title, the deed is still valid, since the task of sanctioning illegal constructions falls under urban law and criminal law, and not civil law.

The Joint Chambers resolved on the nature of the nullity for failure to mention the building titles under which they were built in the notarial deeds for the transfer of property.

It is a textual nullity pursuant to Art. 1418, paragraph 3, of the Italian Civil Code (there is no mention of the building titles in the deed) and not a substantial nullity pursuant to paragraph 1 of the same rule (the building does not conform to the building title).

The judgment, which is extremely important for notarial offices, will undoubtedly allow a series of sales that have been blocked to date to be unblocked, due to uncertainty about the essential or non-essential nature of existing variations.

ESPAGNE

Lorsque l'un des époux apporte un bien immobilier au partenariat matrimonial, l'administration fiscale espagnole considère que l'autre époux reçoit une donation et requiert par conséquent que ce dernier acquitte un droit sur les donations applicable à la moitié de la valeur du bien immobilier apporté au partenariat.

Toutefois, plusieurs cours espagnoles ont déclaré que cela n'était pas justifié, dans la mesure où aucun droit sur les donations n'est dû en pareils cas. Par exemple, la cour régionale espagnole de Murcie (STSJ 25-10-2018) a ainsi déclaré qu'un apport à un partenariat matrimonial ne bénéficiait pas à l'autre époux, mais qu'il était effectué afin de répondre aux besoins du mariage, et qu'aucun droit sur les donations ne devait par conséquent être perçu.

Le bénéficiaire de la contribution n'est pas l'autre époux, mais la communauté des acquêts, laquelle constitue une entité distincte ou des actifs distincts. Cet apport ne représente donc pas un don, mais s'apparenterait plutôt à une contribution à un partenariat ou à toute autre société commerciale à responsabilité limitée, dans la mesure où l'entité recevant la contribution ne reçoit aucun profit, et où le contributeur a droit à une part partagée de la société. Le partenariat matrimonial est dans ce cas « germanique », autrement dit, chaque époux est copropriétaire de l'intégralité du patrimoine, sans que les parts soient divisées entre les époux.

Par conséquent, si vous êtes confronté(e) à une opération similaire à celle devant être effectuée en Espagne, veuillez envisager de contacter auparavant un avocat ou un notaire espagnol afin d'examiner les conditions devant être intégrées à l'acte notarié, et soyez prêt(e) à présenter ces arguments à l'administration fiscale espagnole si celle-ci décidait d'engager des poursuites.

SPAIN

When a spouse adds real estate to his/her matrimonial partnership, the Spanish tax agency considers that the other spouse is receiving a donation and thus requires him/her to pay Donation tax on half the value of the real estate added to the partnership.

However, several courts in Spain have declared that it is not correct, as there is no Donation tax to be paid in such cases. For example, the Spanish regional court of Murcia (STSJ 25-10-2018) stated that adding to a matrimonial partnership does not benefit the other spouse, but is in order to sustain the expenses of the marriage, so no donation tax should be levied.

The recipient of the contribution is not the other spouse, but the community of acquisitions, which is configured as a separate entity or assets. So this is not the case of a gift, but is perhaps more similar to the contribution to a limited liability partnership or any other commercial company, as the entity receiving the contribution is not receiving any profit, and the contributor has the right to a shared part of the company. The matrimonial partnership in this case is "Germanic", that is, each spouse is co-owner of the whole estate, without the shares being divided between them.

So should you have a similar operation to the one to be executed in Spain, please consider first asking a Spanish lawyer or notary to review the terms to be included in the notarial deed, and also be prepared to discuss those arguments with the Spanish tax agency should it decide to sue.

SUISSE

La Suisse et l'Union européenne ont conclu, à partir des années nonante, suite au refus de la Suisse d'adhérer à l'Espace économique européen (EEE), un certain nombre d'accords dits « bilatéraux ». Ils permettent notamment dans une large mesure la libre circulation des personnes entre l'Union européenne et la Suisse. Les accords se multipliant et le droit évoluant, l'Union européenne souhaiterait entourer les acteurs sectoriels de ce que l'on appelle « l'Accord-cadre ».

Il aurait entre autres comme objectif d'instaurer la reprise automatique de nouveaux actes législatifs et de mettre en place une instance décisionnelle en cas de litige. Les négociations entre l'Union européenne et la Suisse ont été à cet égard très longues et assez peu satisfaisantes pour les deux parties, peu enclines à faire beaucoup de compromis sur les points leur paraissant importants. Le Conseil fédéral (suisse) a ouvert une consultation sur ce projet « d'Accord-cadre » et, comme il fallait s'y attendre, les réserves des intervenants politiques n'ont pas manqué de pleuvoir...
Affaire à suivre.

SWITZERLAND

Since the nineties, following Switzerland's refusal to join the European Economic Area (EEA), Switzerland and the European Union have concluded a number of so-called "bilateral" agreements. In particular, these largely allow the free movement of persons between the European Union and Switzerland. Since such agreements have multiplied and the law has evolved, the European Union would like to encompass all the sectoral treaties in what is known as the "Framework Agreement".

One of its objectives would be to introduce the automatic adoption of new legislation and to set up a decision-making body in the event of disputes. Negotiations between the European Union and Switzerland have been lengthy and rather unsatisfactory for both parties, which are not willing to compromise on the points they feel are important. The Swiss Federal Council has opened a public consultation on the draft "Framework Agreement" and, as expected, there has been no shortage of reservations from the political stakeholders... Case to follow.

Source : Lexunion Newsletter N°17 - 1T-2019
16 bvd de Waterloo B-1000 Bruxelles +34 66 59 59 935
www.lexunion.com

