



ISSN 2029–2236 (print)
ISSN 2029–2244 (online)
SOCIALINIŲ MOKSLŲ STUDIJOS
SOCIETAL STUDIES
2013, 5(2), p. 573–592.

REGARD COMPARÉ DU RÉGIME D'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DES PARTICULIERS EN FRANCE ET EN LITUANIE

Gintarė Grambaitė

Enseignante à l'Université Mykolas Romeris
Doctorante à l'Université d'Aix-Marseille
Université de Mykolas Romeris
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius, Lituanie
E-mail: gintare@advoco-vilnius.eu

Jean-Philippe Brunet

Chargé d'enseignement - ATER à l'Université d'Aix-Marseille
Membre du GREDIAUC (EA 3786)
Université d'Aix-Marseille
3 av. Robert-Schuman 13628 Aix-en-Provence Cedex 01 France
Email: jean-philippe.brunet@univ-amu.fr

Reçu le 27 novembre 2012. Prêt pour la presse le 15 mai 2013

Résumé. *La comparaison entre la France et les Pays baltes révèle des différences évidentes. Cette perspective ouvre le débat de la place de l'immeuble au sein de l'Union européenne. La comparaison entre la France et les pays baltes, et plus spécifiquement la Lituanie, en matière de plus-value immobilière semble ouvrir une voie pertinente en matière fiscale bousculant les perspectives hypothétiques tendant à l'harmonisation européenne pour éviter la concurrence interétatique. Dans cet article les règles substantielles en matière de plus-value immobilière seront envisagées à travers les conditions d'établissement de la plus-value immobilière (Partie I.) puis avec la liquidation de l'impôt (Partie II.) en France et en Lituanie. En l'état actuel de nos recherches, il n'a pas été à ce jour proposé d'études similaires ce qui démontre la démarche innovante de cette étude.*

Les mots clés : *La plus-value, l'immobilier, la taxe, l'harmonisation européenne, la personne imposée, la personne exonérée, l'opération immobilière.*

Introduction

« *Tout impôt inutile est une atteinte contre la propriété* »
Benjamin CONSTANT

Le prix de l'habitat des particuliers en Europe et plus particulièrement en France n'a jamais été aussi élevé. Les biens immobiliers subissent évidemment l'influence de l'offre et de la demande dans un marché en constant besoin de logements, avec une concentration des populations dans des bassins de vie certes élargis par les grandes agglomérations, où seul l'éloignement des centres névralgiques permet aux familles de trouver des logements en rapport avec un niveau de vie moyen. Les biens immobiliers sont des biens hétérogènes qui diffèrent quant à leur surface, leur âge, leur degré de confort ainsi que de nombreux paramètres objectifs et subjectifs, car ce sont des biens toujours localisés.

Dans la dernière décennie et plus particulièrement depuis 2006, on constate pour la France une augmentation réelle des immeubles de plus de 11% en à peine quatre ans. Ce qui est encore plus stupéfiant est que la France est montée sur le podium des pays les plus surévalués au monde. Dans ce trio, Hong Kong et Singapour n'étonnent pas par la réalité d'implantation de populations sur des territoires stratégiques et à des carrefours du commerce mondial. De plus, ces pays doivent faire face à l'étroitesse d'un territoire qui subit les défis de son attraction. En revanche, la France ne peut qu'étonner avec une survalorisation des biens de l'ordre de plus de 48,5% dans une comparaison mondialisée où le *leader* économique européen, l'Allemagne, fait face à une sous-évaluation de l'ordre de 12%. Certes, ce sont des plus-values non négligeables en perspectives pour les propriétaires ainsi que pour l'administration fiscale française¹.

Un projet français de loi de finances rectificative dès l'été 2012 pourrait soumettre – dans cette période d'incertitude fiscale – un nouveau changement en termes de détention des biens. Depuis le 1^{er} février 2012, c'est le délai de trente ans de détention qui est applicable². Le projet de loi de finance rectificative tend vers un assouplissement car sans revenir au délai de quinze ans, les plus-values immobilières seraient calculées sur vingt-deux ans au lieu de trente ans, avec abattement linéaire de 5% par année de détention après la deuxième année.

La comparaison entre la France et les Pays baltes révèle des différences évidentes. Cette perspective ouvre le débat de la place de l'immeuble au sein de l'Union européenne³. La comparaison entre la France et les pays baltes, et plus spécifiquement la Lituanie, en

1 Blaise, Y.; Brissier, A. Fiscalité du patrimoine immobilier. *Coll. Encyclopédie Delmas*. 2012, 24^{ème} éd., Delmas, 2012, p. 56–74.

2 Aime, C.; Rochedy, M. Droit fiscal. *Coll. Aide-mémoire Sirey*, 11^{ème} éd. Dalloz-Sirey, 2010.

3 Jakuraitis, I. *Europos Sajunga ir Lietuvos Respublika: konstituciniai narystės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2011, p. 576.

matière de plus-value immobilière semble ouvrir une voie pertinente en matière fiscale bousculant les perspectives hypothétiques tendant à l'harmonisation européenne pour éviter la concurrence interétatique⁴.

Le choix de placement des agents économiques qui investissent dans le marché immobilier n'est pas anodin. Il fait l'objet de l'orientation de fonds. Le choix d'investissement à moyen ou long terme doit impérativement être appréhendé selon un modèle de rentabilité classique.

Le bien immobilier est un capital qui peut faire l'objet d'un rendement double. Les revenus issus du capital sont classiquement le loyer et la plus-value espérée. Cette espérance en un gain futur est un moteur économique fort. Le loyer est un rendement estimable dès l'acquisition. L'économie immobilière est tributaire d'un paradigme essentiel : à l'équilibre, la somme des loyers attendus d'un bien immobilier égale le prix de l'actif, lui-même égal au coût de production du bien.

La plus-value⁵ est une projection dans un marché immobilier où l'agent économique ne pourra pas anticiper tous les facteurs. Il ne pourra qu'espérer une valorisation mécanique de la hausse de la valeur d'un bien immobilier. On peut affirmer que la valeur du marché immobilier français est intimement liée à la raréfaction textuelle du marché. La théorie du portefeuille⁶ permet de faire des arbitrages. La variable d'ajustement est conditionnée par la raréfaction des terres constructibles et une pénurie des biens immobiliers. Cette raréfaction du marché réel est la conséquence directe d'une raréfaction textuelle volontaire qui oriente et influe sur les prix. De plus, les lois fiscales accélèrent le volume des ventes ou les ralentissent avec l'actualité récente, depuis le basculement de la durée de détention pour une exonération en matière de plus-value immobilière doublée depuis son entrée en vigueur le 1^{er} février 2012.

La notion de plus-value peut être fictive toutefois, car l'érosion monétaire est un paramètre essentiel en matière fiscale. Le prix du marché immobilier, très cyclique⁷, ne suit pas toujours une hausse, ce qui, cumulé à une forte érosion monétaire, peut conduire à de substantielles moins values. La France dispose fort heureusement encore d'une marge de plus-value conséquente et le spectre d'une crise immobilière comme celle des *subprimes* aux États-Unis en 2008 ou d'un marché espagnol moribond ne semble pas encore toucher l'Hexagone. Il faut souligner que la méthode d'imposition entre la France et la Lituanie diffère, puisque la plus-value est toujours intégrée dans le revenu global en France alors qu'en Lituanie, elle fait l'objet d'une imposition séparée ainsi que d'aménagements plus favorables pour le contribuable.

Les règles substantielles en matière de plus-value immobilières seront envisagées à travers les conditions d'établissement de la plus-value immobilière (1) puis avec la liquidation de l'impôt (2) en France et en Lituanie.

4 Cozian, M. *Les grands principes de la fiscalité des entreprises*. Paris: Litec, 1983, 404 p.

5 Silem, A.; Albertini, J.-M. *Lexiqued'économie. Coll. Lexiques*, 11^{ème} éd., Dalloz, 2010.

6 Markowitz, H. Portfolio Selection. *The Journal of Finance*. 1952, 7(1): 101–171.

7 Le cycle immobiliertrouvesorignesdansl'interaction de l'offre et de la demanded'espacedontilrésulteun certaintaux de vacances, lui-même à l'origine de l'évolution inverse du loyer. Granelle, J.-J. *Économie immobilière. Analyses et applications*. Paris: Économica, 1998.

1 : Les conditions d'établissement de la plus-value immobilière

A. Champ d'application personnel

Les gains imposables ne sont pas à proprement parler des revenus. Il s'agit de plus-values, un gain en capital qui par définition est non périodique. Il est consécutif à une cession à titre onéreux (vente, apport, échange) réalisée par un particulier dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé. En principe, les partages et licitations sont considérés comme emportant la cession à titre onéreux des biens partagés à hauteur des soultes versées le cas échéant. Par exception, les partages successoraux et les partages de communauté conjugal échappent à cette règle⁸.

En France, des régimes profondément différents s'appliquent en fonction de la nature de l'élément cédé (titre, immeuble...). Les deux principaux régimes concernent respectivement les plus-values sur titres classiques (actions, obligations), et les plus-values immobilières (le même régime s'applique aussi à la cession de biens meubles).

12. En Lituanie, c'est la loi de l'impôt sur les revenus du résident de la République de Lituanie (abrégée en GPMI)⁹, qui impose l'impôt sur la plus-value immobilière. La GPMI, adoptée le 2 juillet 2002, a modifié le régime appliqué auparavant par la loi temporaire de l'impôt sur les revenus de la personne physique de la République de Lituanie de 1990¹⁰. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'impôt sur les revenus de la personne physique en Lituanie :

Tableau No 1.

| Impôt / Année | Impôt sur le revenu |
|---------------|---------------------|
| 1994–% | 29,40 |
| 1995–% | 29,30 |
| 1996–% | 31,00 |
| 1997–% | 23,80 |
| 1998–% | 27 |
| 1999–% | 28,8 |
| 2000–% | 28,9 |
| 2001–% | 28,72 |
| 2012–% | 15 |

- 8 Lamarque, J.; Négrin, O.; Ayrault, L. Droit fiscal general. 2eme edition. *Lexis Nexis*. 2011, p. 1463, 785–790.
- 9 Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas. *Valstybės žinios* [Interactive]. 2002, Nr. 73-3085 [vu : 2012-07-31]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=414707>.
- 10 Lietuvos Respublikos fizinių asmenų pajamų mokesčio laikinasis įstatymas. *Valstybės žinios* [Interactive]. 1990, Nr. I-641 [vu : 2012-07-31]. <<http://tar.tic.lt/Default.aspx?id=2&item=results&aktoid=A568206C-A933-41B1-827D-D72EC8D26124>>.

L'analyse de la taxation des plus-values immobilières et des gains assimilées est ici implicitement limitée aux immeubles situés en France, ou en Lituanie ou à des droits de nature immobilière se rattachant à de tels immeubles.

1. Personnes imposées

L'impôt sur le revenu frappe les personnes physiques, dans des conditions qui diffèrent selon qu'elles ont, ou non, leur domicile fiscal en France ou en Lituanie. Le régime français des plus-values immobilières privées s'applique aux plus-values réalisées par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, soit directement, soit au travers de sociétés de personnes relevant de l'impôt sur le revenu, autres que celles dont l'activité relève des BIC, des BA ou des BNC. Les sociétés de personnes concernées sont essentiellement les sociétés civiles immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés qui vendent les immeubles qu'elles possèdent, ou des fonds de placement dans l'immobilier (FPI). Les droits internes à la France et à la Lituanie distinguent deux catégories de personnes physiques imposables à l'impôt sur les revenus avec d'une part les personnes fiscalement domiciliées en France ou en Lituanie et d'autre part les personnes fiscalement « domiciliées hors de France ou de Lituanie ». Les personnes fiscalement domiciliées en France ou en Lituanie (en lit. *Nuolatinis Lietuvos gyventojas*) sont des personnes qui correspondent aux trois critères de domiciliation (prévu dans la convention franco-lituanienne¹¹) et qui possèdent un foyer ou un lieu de séjour principal en France ou en Lituanie, ou qui exercent une activité professionnelle en France ou en Lituanie, ou qui possèdent un centre d'intérêts économiques en France ou en Lituanie.

Pour les personnes fiscalement « domiciliées hors de France ou de Lituanie » (en lit. *Nenuolatinis Lietuvos gyventojas*), indépendamment de leur nationalité, ces personnes sont soumises, par application de critères territoriaux, à des obligations fiscales d'intensité variable. Une plus-value réalisée lors de la cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble relève du régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques dans la gestion de leur patrimoine privé. Il ne s'applique donc pas, en principe, aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux.

2. Personnes exonérées

En France, la loi prévoit de nombreuses exonérations tel qu'en dispose l'article 150 U, II du CGI¹². Par exemple, la plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence

11 Convention entre le gouvernement de la République Française et le Gouvernement de la République de Lituanie en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôt sur le revenu (IR) et sur la fortune (ISF), 7 juillet 1997 [interactive]. [vu : 2012-07-31]. <<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/425-PGP?datePubl=16/11/2012>>.

12 Melot, N. Territorialité et mondialité de l'impôt., *Coll. Nouvelle Bibliothèque de Thèses*. Dalloz, Parution: Février 2004.

principale est exonérée, quel que soit le type de logement (maison individuelle ou appartement). Seuls ouvrent droit à l'exonération les immeubles (ou parties d'immeubles) qui constituent la résidence habituelle et effective du propriétaire lui-même au jour de la cession. Les immeubles donnés en location et les immeubles occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers ne peuvent donc pas en bénéficier en France. Le régime d'imposition français des plus-values immobilières des particuliers ne s'applique pas. Une exonération particulière est, par ailleurs, prévue en faveur de certains non-résidents français. L'article 150 U, II-2° du CGI prévoit une exonération des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non-résidentes en France, ressortissantes d'un État membre de l'Union européenne, dans la limite d'une résidence par contribuable, à la double condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession, et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession¹³.

En Lituanie, seuls ouvrent droit à l'exonération les immeubles ou parties d'immeubles, ou autres biens immobiliers qui sont détenus par une personne physique plus de cinq ans. Une différence majeure quant à l'approche en termes de perception pour les contribuables, la notion à court terme de cinq ans à comparer au délai français de trente ans permet d'imaginer pour des agents économiques les gains dans un futur relativement proche en étant dispensés au sein de l'Union Européenne des plus-values pour une résidence secondaire en Lituanie. La loi lituanienne prévoit les exonérations suivantes en faveur de personnes physiques qui possèdent un bien immobilier sur le sol lituanien¹⁴. L'opération de la cession d'un bien immobilier ou du droit relatif à ces biens se situant sur le sol lituanien ou d'un État membre de l'Union européenne, est exonérée de l'impôt sur revenu, si ce bien a été détenu par une personne physique au moins cinq ans. L'alinéa 28 dispose que l'opération de la cession d'une résidence principale (de même que son terrain d'assiette) se situant sur le sol lituanien ou d'un État membre de l'Union européenne, est exonérée de l'impôt sur le revenu, si ce bien a été détenu par une personne physique pendant au moins deux ans et si ce bien a été déclaré comme étant sa résidence principale auprès des institutions publiques. Pour l'alinéa 53, l'opération de la cession d'une résidence principale (de même que son terrain d'assiette) se situant sur le sol lituanien ou d'un État membre de l'Union européenne, est exonérée de l'impôt sur le revenu, même si ce bien a été détenu par une personne physique moins de deux ans¹⁵, mais pendant la durée d'un an après la vente, les revenus tirés de la cession de cette résidence principale ont été utilisés pour acquérir une autre résidence

13 Lamulle, T. *Fiscalité 2012/2013*, 13^{ème} éd., éd. Gualino, *Coll. Mémentos LMD 2012*, p. 288.

14 Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas. *Valstybės žinios* [Interactive]. 2002, Nr. 73-3085 [vu : 2012-07-31]. <<http://www3.lrs.lt/pls/inter3/oldsearch.preps2?Condition1=171369&Condition2=>>>.

15 Lamarque, J.; Négrin, O.; Ayrault, L., *supra* note 8.

principale et si deuxième bien a été déclaré comme résidence principale. Dans le cadre de l’alinéa 54, il est précisé les conditions de remploi des fonds issus d’une vente de la résidence principale et en l’espèce le délai de deux ans n’est pas requis. On voit ici que la condition de remploi s’applique dans le même esprit qu’en France.

Imposition des opérations immobilières des particuliers en Lituanie au 20 juin 2012

Tableau No 2

| Nombre d’années de possession du bien | Impôt sur le revenu | Bien |
|---|---------------------|--|
| Au-delà la 1ère jusqu’à la 5 ^{ème} | 15 % | Bien immobilier se situant sur le sol lituanien ou d’un État membre de l’Union européenne |
| Au-delà de la 5ème | Exonération | Bien immobilier se situant sur le sol lituanien ou d’un État membre de l’Union européenne |
| Au-delà de la 2ème | Exonération | Résidence principale se situant sur le sol lituanien ou d’un État membre de l’Union européenne, si le bien a été déclaré comme étant sa résidence principale auprès des institutions publiques lituaniennes. |
| A partir de la cession | Exonération | Résidence principale se situant sur le sol lituanien ou d’un État membre de l’Union européenne, est exonérée de l’impôt sur le revenu. Sous condition de remploi des fonds dans une résidence principale. |

B. Champ d’application territorial

1. Droit interne

En droit interne français, les plus-values immobilières et gains assimilés sont considérés comme des revenus de source française dans la mesure où ils se rapportent directement ou indirectement à des biens situés en France¹⁶. Sous réserve des conventions internationales, les gains de cette nature sont, lorsqu’ils sont réalisés par un non-résident en France, soumis à un prélèvement particulier dont le taux est fixé, selon les cas, à 19 % ou 33,33% ou, dans les relations avec des États et territoires non coopératifs, à 50 %¹⁷.

16 Code général des impôts, article 164 B, I, e biset e ter.

17 Code général des impôts, article 244 bisA, art. 219, I et art. 200 B.

En droit interne lituanien, les plus-values immobilières et gains assimilés sont considérées comme des revenus de source lituanienne, sous réserve des conventions internationales, les gains de cette nature sont soumis à un prélèvement particulier dont le taux est fixé, selon les cas, à 15 %¹⁸.

La convention fiscale signée entre la France et la Lituanie retient généralement que les plus-values immobilières, désignées par l'expression « *gains tirés de l'aliénation de biens immobiliers* » réalisées par le résident d'un État contractant sont imposables dans l'État contractant où ces biens sont situés¹⁹. Selon la convention, cette imposition est exclusive ou non de l'imposition du gain dans l'État de la résidence. Lorsque ce dernier État est également en droit de taxer le gain immobilier, la double imposition est éliminée, dans l'État de la résidence du cédant, par voie d'imputation de l'impôt acquitté dans l'État de situation de l'immeuble sur l'impôt qui y est dû.

Sous réserve des conventions internationales, les personnes domiciliées en France sont passibles de l'IR français à raison de leurs revenus « mondiaux » sans qu'il ait lieu de distinguer selon que les revenus considérés sont des revenus stricto sensu ou des plus-values. Il en résulte qu'un résident en France doit être soumis à l'IR français à raison de ses gains immobiliers étrangers. Cela se conçoit dans l'hypothèse où cette imposition se heurterait aux stipulations d'une convention internationale. Or, cette règle générale française ne peut que s'appliquer en pratique : le régime d'imposition issu de la loi de finances pour 2004 interdit, sur le plan technique, que la taxation du gain de cession d'un immeuble situé à l'étranger puisse être opérée²⁰. En effet, la loi retient dans le cas général que l'IR dû au titre des plus-values immobilières doit être versé lors du dépôt de la déclaration²¹, celle-ci devant être déposée par le notaire lors de la formalité de l'enregistrement de l'acte de vente à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble.

2. Droit conventionnel

Les règles posées par la loi française définissent un large champ d'application territorial de l'impôt sur le revenu. Les légitimes préoccupations étatiques pourraient déboucher, en présence d'éléments d'extranéité, sur des doubles impositions. Celles-ci sont limitées ou éliminées par les conventions internationales dont les stipulations peuvent conduire à écarter les solutions prévues par le droit interne. La plupart des conventions fiscales internationales conclues entre la France et les autres pays de l'Union européenne prévoient que les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles sont imposables, en vertu d'un droit exclusif ou non, dans l'État où les immeubles sont situés, mais c'est aussi le cas dans la convention franco-lituanienne²². Le champ d'application

18 Voir Aime, C.; Rochedy, M., *supra* note 2. Personnes exonérées.

19 Medelienė, A.; Sudavičius, B. *Mokesčių teisė*. Vilnius: Registrų centras, 2011, p. 759.

20 Institut d'épargne immobilière et foncière, *Le Marché immobilier français 2011/2012*, 19ème éd., Delmas, 2012.

21 Code général des impôts, article 150 VH, I.

22 Convention entre le gouvernement de la République Française et le Gouvernement de la République de Lituanie en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur

de l'impôt sur le revenu est délimité par ce qu'il est convenu d'appeler les règles de territorialité. L'article 6 de la convention franco-lituanienne dispose que *les revenus provenant de biens immobiliers sont imposables dans l'Etat contractant où ces biens immobiliers sont situés*. Pour apprécier dans quelle mesure une personne est susceptible de relever de l'impôt sur le revenu, on retient le critère du domicile fiscal. La loi française comme la loi lituanienne conduit à distinguer deux catégories de personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu. D'une part celles qui, étant fiscalement domiciliées en France ou en Lituanie, sont soumises à une « obligation fiscale illimitée », du fait qu'elles sont imposables en principe sur l'ensemble de leurs revenus de source française ou lituanienne ou étrangère et, d'autre part celles qui sont fiscalement domiciliées hors de France ou hors de Lituanie, et dont l'obligation fiscale est « restreinte », en ce sens qu'elles ne sont imposables que dans des cas et selon des modalités spécialement fixés par la loi.

La convention entre le gouvernement de la République Française et le Gouvernement de la République de Lituanie a été signée le 7 juillet 1997 en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu (IR) et sur la fortune (ISF). On rappelle tout d'abord que les règles de territorialité²³ de l'impôt sur le revenu reposent sur une distinction fondamentale faite entre les contribuables, selon qu'ils ont ou non en France ou en Lituanie leur domicile fiscal tel qu'il est défini à l'article 4 B du CGI en France, à l'article 4 du GPMI en Lituanie²⁴.

Les contribuables domiciliés en France ou en Lituanie sont imposables en principe sur l'ensemble de leurs revenus de source française ou lituanienne ou étrangère. En d'autres termes, ils sont astreints à une obligation fiscale « illimitée »²⁵. Au contraire, les personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal en France ou en Lituanie sont soumises à une obligation fiscale « restreinte » seulement, en ce sens qu'elles ne sont passibles de l'impôt sur le revenu que dans les cas limitativement énumérés par la loi nationale et selon des modalités particulières. Le régime spécial d'imposition des personnes non domiciliées en France ou en Lituanie présente les caractéristiques suivantes : qu'elles aient ou non une habitation en France ou en Lituanie, celles de ces personnes qui disposent de revenus de source française sont imposables en France, et qui disposent de revenus de source lituanienne sont imposables en Lituanie, mais seulement à raison de ces revenus.

La loi lituanienne selon l'article 4 du GPMI dispose qu'une personne est fiscalement domiciliée en Lituanie si sa situation est réglée de la manière suivante : cette personne a une résidence principale en Lituanie, ou cette personne a plus de ses intérêts vitaux en Lituanie qu'à l'étranger, ou cette personne est domiciliée sur le territoire lituanien 280 jours par an, ou cette personne est domiciliée sur le territoire lituanien au moins 280 jours sur les deux dernières années, et elle a passé au moins 90 jours sur durée d'un

le revenu (IR) et sur la fortune (ISF) du 7 juillet 1997 [interactive]. [vu : 2012-07-31]. <<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/425-PGP?datePubl=16/11/2012>>.

23 Delesealle, T.; Monnot, J.-L. Marchand de biens 2011/2012, 9ème éd., *Coll. Encyclopédie Delmas*. Delmas, 2011.

24 Monkevičius, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000, p. 232.

25 Serlooten, P. Droit fiscal des affaires 2012-2013. 11ème éd., *Coll. Précis*. Dalloz, 2012, p. 758.

an²⁶. La personne ne peut pas être reconnue comme résident lituanien, si les critères exposés de domiciliation en Lituanie sont respectés, mais qu'elle exerce une activité professionnelle en Lituanie ou s'il travaille en Lituanie, pour un salaire versé par un organisme étranger.

Le régime d'imposition des personnes domiciliées en France présente les caractéristiques suivantes et retient trois critères de domiciliation en France : un critère personnel, un critère professionnel, et un critère économique.

Le critère personnel s'entend pour un contribuable fiscalement domicilié en France et disposant d'un foyer ou d'un lieu de séjour principal. Des indices comme le lieu de scolarisation des enfants mineurs est souvent un élément déterminant de localisation du foyer. Le critère personnel s'appréhende pour le contribuable fiscalement domicilié en France, exerçant une activité professionnelle, sauf s'il justifie que cette activité est accessoire à une activité principale exercée à l'étranger. Enfin le critère économique est reconnu pour le contribuable fiscalement domicilié en France y possédant le centre des ses intérêts économiques.

Pour l'établissement de l'impôt, les deux catégories de contribuables visées ci-dessus sont soumises à des règles communes en ce qui concerne notamment le lieu d'imposition, les déclarations et la désignation d'un représentant en France. Ainsi, l'étendue de l'obligation fiscale d'une personne dépend exclusivement du lieu de son domicile fiscal (en France ou hors de France) et non de sa nationalité. Celle-ci demeure donc sans influence sur le champ d'application de l'impôt. Autrement dit, les étrangers sont soumis au même régime que les Français, à savoir : s'ils ont leur domicile fiscal en France, imposition sur l'ensemble de leurs revenus, de source française ou étrangère, ou dans le cas contraire, imposition selon les règles spéciales prévues pour les « non-domiciliés ».

En Lituanie, l'article 5 de la loi de l'administration des impôts²⁷ édicte une règle de supériorité des conventions fiscales bilatérales vis-à-vis du droit interne lituanien. Autrement dit, l'assujéti est soumis à un régime d'imposition sur les revenus tel que est prévu par la convention internationale, même si les règles nationales prévoient différemment. S'il existe un conflit entre la loi interne et la convention, le conflit se résout en appliquant le principe de la supériorité du traité.

C. Champ d'application matériel

1. Opérations imposables

Le nouvel article 150 U du Code général des impôts français dispose que peuvent donner naissance à des plus-values immobilières les cessions à titre onéreux de « biens immobiliers des personnes physiques bâtis ou non bâtis » et « les droits relatifs à ces biens ». Les cessions à titre onéreux vont générer des plus-values imposables. Les

26 Grosclaude, J.; Marchessou, P. Droit fiscal general. 8ème éd., *Coll. Cours*. Dalloz, 2011.

27 Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas. *Valstybės žinios*. [Interactive]. 2004, Nr. 63-2243 [vu : 2012-07-31]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=416580>.

modalités de la vente et de paiement du prix n'ont pas d'incidence dans l'imposition proprement dite²⁸. C'est pourquoi les mutations à titre gratuit comme les donations ou les successions ne génèrent pas de plus-value imposable. Les contribuables peuvent sortir du champ d'imposition en étant dans certains cas exonérés. Sauf exonérations, l'impôt sur le revenu frappe les personnes physiques, dans des conditions qui diffèrent selon qu'elles ont, ou non, leur domicile fiscal en France. Seules sont imposables les plus-values réalisées dans les ventes, les échanges, les apports en société et même dans le cadre des expropriations²⁹.

2. Opérations exonérées

Les opérations des particuliers se trouvent, de par la nature de certaines opérations, exonérées en matière de plus-values. Le champ d'application de l'imposition des plus-values est envisagé ici dans le cadre de personnes privées disposant d'une résidence principale qui peut faire l'objet d'un emploi et aussi le cas des habitations en France des non-résidents. L'exonération en France reste assez restreinte. Le logement autre que la résidence principale fait l'objet d'une exonération grâce à la condition de emploi dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession de ce bien. Les habitations des non-résidents ressortissant de l'Union Européenne ou d'un autre État, si ses ressortissants peuvent invoquer une clause de non discrimination, bénéficient d'une exonération qui s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable à la double condition d'être fiscalement domicilié en France depuis deux ans de manière continue et de disposer librement du bien au moins depuis le 1^{er} janvier précédant la cession en exclusion des immeubles donnés en location. La détermination du délai de trente ans est le critère d'exonération totale avec évidemment des paliers au delà de la 5^{ème} année permettant un abattement³⁰ pour durée de détention.

2 : La liquidation de l'impôt

A. Règles de liquidation

La plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession de biens ou droits est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition³¹. Les éléments de détermination de la plus-value (notamment le prix de cession, le prix d'acquisition du bien, les charges venant en majoration ou en minoration) libellés dans une devise autre que l'Euro sont le cas échéant convertis en euros par application du taux de change à la date de chaque opération. De même, le prix stipulé dans un compromis de vente non enregistré ne peut

28 Kornprobst, E.; Schmidt, J. Fiscalité immobilière. *Lexis Nexis*. Coll. Litec Fiscal, 2010, p. 812.

29 L'expropriation pour cause d'utilité publique est assimilée à une cession à titre onéreux. Seule la condition de emploi exonère d'une éventuelle imposition.

30 Voir tableau abattement pour durée de détention 2 B.

31 De Lauzainghein, C.; Stauble De Lauzainghein, M.-H. Droit fiscal, 14^{ème} éd., *Coll. Mémentos*. Dalloz, 2009.

prévaloir sur celui qui figure dans l'acte authentique de vente établi ultérieurement. Ce prix fait foi même en cas d'insuffisance d'évaluation. L'Administration ne peut retenir un montant supérieur à celui porté dans l'acte que si elle établit une dissimulation de prix, c'est-à-dire si elle établit que le prix de vente réellement convenu entre les parties a été supérieur au prix de vente déclaré. La preuve du déguisement d'une partie du prix de vente réel sous forme de versement d'une indemnité excessive de résiliation du bail n'est pas apportée par l'Administration par la seule référence à des méthodes générales, alors que le contribuable invoque des éléments de comparaison précis et pertinents³².

B. Transmission des biens

1. Cas classiques de transmission de biens

Tableau No 3

| <u>Bien vendu après le 1^{er} février 2012.</u> Nombre d'années de possession du bien | Taux d'abattement applicable chaque année de détention | Taux d'abattement applicable chaque année de détention |
|--|--|---|
| Au-delà de la 5ème | 10 % | 2 % |
| Au-delà la 15ème | Exonération | 2 % |
| Au-delà de la 17ème | Exonération | 4 % |
| Au-delà de la 24ème | Exonération | 8 % |
| Plus de 30 ans | Exonération | Exonération |

Le même calcul de plus-value est appliqué et en Lituanie et en France. Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de trois ans, cette opération immobilière est exonérée en Lituanie. Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention en France.

Le prix de cession s'entend du prix stipulé à l'acte, augmenté, le cas échéant, des charges en capital et indemnités stipulées dans le contrat de vente au profit du vendeur et diminué des frais de cession. Seuls les frais suivants effectivement supportés par le vendeur peuvent être pris en compte : commission de vente, certifications et diagnostics obligatoires (termites, amiante, etc.), frais de mainlevée d'hypothèque, honoraires d'architecte, indemnité d'éviction versée au locataire et TVA acquittée par le vendeur³³. Le prix stipulé à l'acte fait foi, même en cas d'insuffisance d'évaluation. En revanche,

32 CE 8 juillet 1992 n° 79811, 9e et 8e s.-s.

33 33 *Supra* note 7.

lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte peut être majoré en conséquence par l'Administration. Lorsque le prix est payable à terme ou par annuités échelonnées, le prix à retenir est égal au montant cumulé des versements (hors intérêts) afférents aux diverses échéances stipulées au contrat. A défaut de prix stipulé dans l'acte, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties³⁴. En cas d'acquisition par succession ou donation, les personnes qui entrent dans le champ d'imposition où ils ne sont pas assujettis à l'impôt sur la plus-value, la même règle est appliqué dans les deux pays.

Les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration peuvent être ajoutées au prix d'acquisition pour leur montant réel, à l'exclusion de celles qui présentent le caractère de dépenses locatives et de celles qui ont déjà été prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu (revenu global ou revenus catégoriels) ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt³⁵. Seuls peuvent en principe être retenus les travaux effectués par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble, ou son acquisition si elle est postérieure, à l'exclusion des travaux réalisés par le contribuable lui-même. Le contribuable doit en outre être en mesure de justifier de leur montant au moyen des factures des entrepreneurs si l'Administration lui en fait la demande³⁶.

Pour les plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1^{er} février 2012 en France³⁷ lorsque l'immeuble cédé est détenu depuis plus de cinq ans, le montant de la plus-value imposable est diminué.

Le tableau ci-après indique, à titre de règle pratique, le pourcentage de réduction à appliquer selon la durée de possession de l'immeuble cédé :

Tableau No 4

| Durée de détention | Taux de l'abattement | Durée de détention | Taux de l'abattement |
|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Moins de 6 ans | 0 % | Entre 18 et 19 ans | 28 % |
| Entre 6 et 7 ans | 2 % | Entre 19 et 20 ans | 32 % |
| Entre 7 et 8 ans | 4 % | Entre 20 et 21 ans | 36 % |
| Entre 8 et 9 ans | 6 % | Entre 21 et 22 ans | 40 % |
| Entre 9 et 10 ans | 8 % | Entre 22 et 23 ans | 44 % |

34 Loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011.

35 Mémento fiscal 2012, éd. Francis Lefebvre, *Coll. Mémento pratique*, 2012, p. 1557.

36 David, C.; Fouquet, O.; Plagner, B.; Racine, P.-F. Les grands arrêts de la jurisprudence fiscale, 5^{ème} éd., *Coll. Grands arrêts*. Dalloz, 2009.

37 Dans le cas d'apports en société, cela est établi depuis le 25 août 2011.

| | | | |
|--------------------|------|--------------------|-------|
| Entre 10 et 11 ans | 10 % | Entre 23 et 24 ans | 48 % |
| Entre 11 et 12 ans | 12 % | Entre 24 et 25 ans | 52 % |
| Entre 12 et 13 ans | 14 % | Entre 25 et 26 ans | 60 % |
| Entre 13 et 14 ans | 16 % | Entre 26 et 27 ans | 68 % |
| Entre 14 et 15 ans | 18 % | Entre 27 et 28 ans | 76 % |
| Entre 15 et 16 ans | 20 % | Entre 28 et 29 ans | 84 % |
| Entre 16 et 17 ans | 22 % | Entre 29 et 30 ans | 92 % |
| Entre 17 et 18 ans | 24 % | Plus de 30 ans | 100 % |

2. Exemples pratiques

Comparaison des deux régimes d'imposition de la plus-value immobilière effectuée par les personnes physiques résidentes en France et en Lituanie :

1.1. Un résident en France vend le 20 février 2012 une résidence secondaire acquise le 1^{er} octobre 2000. Aucune exonération particulière n'est applicable. Le prix de vente est de 120 000 € et le prix d'achat de 60 980 €. Il a réalisé les travaux suivants : réfection du système électrique l'année de l'acquisition pour 4 753 € et changement de la chaudière l'année suivante pour 1 206 €.

1.2. Un résident en Lituanie vend le 20 février 2012 une résidence secondaire acquise le 1^{er} octobre 2000 (11 ans de détention).

Le prix de vente est de 120 000 € et le prix d'achat de 60 980 €. Il a réalisé les travaux suivants : réfection du système électrique l'année de l'acquisition pour 4 753 € et changement de la chaudière l'année suivante pour 1 206 €.

Un constat non équivoque qui laisse apparaître de telles disparités ne peut qu'exacerber une concurrence interétatique au sein de l'Union Européenne³⁸. Les tensions économiques sur les modèles fiscaux d'impositions ouvrent à des pays comme la France un mécanisme de cercle vicieux où la sanction³⁹ est l'argument ultime. La voie contentieuse et le recouvrement permettent de sensibiliser le contribuable moyen. Un résident français peut alors envisager de réaliser les mêmes investissements au sein de l'Union Européenne pour bénéficier de plus-values en bénéficiant alors de la convention

38 Nuytten, B. *Mémentoventeimmobilière 2012-2013*, éd. Francis Lefebvre. *Coll. Mémentopratique*, 2012, p. 1324.

39 La sanction en matière fiscale en France est de l'ordre de 25% en terme de redressement en supplément aux droits non perçus exigibles.

bilatérale sur la double imposition. Cette tendance pourrait se développer au regard des montants exigés.

Tableau No 5

| Calcul de la plus-value | France | Lituanie |
|--|-------------------------------|---|
| Prix d'acquisition | 60 980 € | 60 980 € |
| Prix de cession | 120 000 € | 120 000 € |
| Frais d'acquisition (Frais de notaire) | (Forfait de 7,5 %) 4 574 € | Droit d'enregistrement fixe 540 € / 1 864,51 LTL |
| Majoration du prix d'acquisition pour travaux (forfait de 15 %) | 9 147 € | 9 147 € |
| Prix d'acquisition corrigé | 74 701 € | 74 701 € |
| Plus-value | 45 299 € | 59 020 € |
| Abattement pour durée de détention: 45 299 € x 12 % (taux correspondant à 11 ans de détention, les fractions d'années étant négligées) | 5 435 € | Détention plus de 5 ans 0 € |
| Plus-value imposable | 39 864 € | 59 020 € |
| Impôt sur le revenu afférent à la plus-value : | 39 864 € x 19 % = 7 574 € | 0 |
| Prélèvements sociaux | 39 864 € x 13,5 % = 5 382 € | 0 |
| Imposition globale | 12 956 € | 540 € |

Exemple de l'application de la convention bilatérale sur la double imposition pour un résident français ayant réalisé des plus-values en Lituanie :

Tableau No 6

| Calcul de la plus-value | Résident français (Litas) |
|---|---|
| Prix d'acquisition | 100 000 |
| Prix de cession | 300 000 |
| Frais de notaire | 0,45 % de la valeur d'un bien, soit 1350 |
| Majoration du prix d'acquisition pour travaux | 20 000 |
| Prix d'acquisition corrigé | 280 000 |
| Plus-value | 280 000 |
| Abattement pour durée de détention: | 5 ans |
| Plus-value imposable | 200 000 – 0 % |
| Calcul de l'impôt | 200 000 |
| Impôt sur le revenu afférent à la plus-value : | 0 |
| Prélèvements sociaux | 0 |
| Imposition globale | 1350 Litas (391€) |

Ce constat à propos de deux régimes d'imposition des plus-values immobilières au sein de l'Union Européenne laisse envisager – en cette période de rigueur – des opportunités pour les particuliers.

Conclusions

Les biens immobiliers ont une caractéristique propre qui est liée à leur durabilité. Cet état leur permet d'être considérés à la fois comme un bien de consommation et comme un bien d'investissement. L'acteur économique - investisseur compare la rentabilité attendue de son investissement dans l'immobilier à l'éventuel profit de ses actifs issu d'une autre orientation de ses fonds. Le bien immobilier est un capital qui peut faire l'objet d'un rendement double. Les revenus issus du capital sont classiquement le loyer et la plus-value espérée. Cette espérance en un gain futur est un moteur économique fort. Le loyer est un rendement estimable dès l'acquisition. L'économie immobilière est tributaire d'un paradigme essentiel : à l'équilibre, la somme des loyers attendus d'un bien immobilier égale le prix de l'actif, lui-même égal au coût de production du bien.

Il faut noter que dans le cadre d'une harmonisation, il pourrait exister la tentation, chez les pays de l'Union Européenne, de faire évoluer à la hausse certains taux au regard de leurs voisins, à moins que la politique de ces États perdure dans un but de concurrence.

Le particularisme lituanien dans l'approche fiscale baltique va accentuer une concurrence fiscale qui pose le principe d'exonération des plus-values immobilières pour une détention supérieure seulement à cinq ans contre trente ans en France. Le choix de placement des agents économiques qui investissent dans le marché immobilier n'est pas anodin. Il fait l'objet de l'orientation de fonds.

Bibliographie

- Aime, C; Rochedy, M. Droit fiscal. *Coll. Aide-mémoire Sirey*, 11ème éd. Dalloz-Sirey, 2010.
- Blaise, Y.; Brissier, A. Fiscalité du patrimoine immobilier. *Coll. Encyclopédie Delmas*, 2012, 24 èmeéd., Delmas, 2012.
- Cozian, M. *Les grands principes de la fiscalité des entreprises*, Paris, Litec, 1983.
- Convention entre le gouvernement de la République Française et le Gouvernement de la République de Lituanie en vue d'éviter les doubles impositions et de prévenir l'évasion et la fraude fiscales en matière d'impôts sur le revenu (IR) et sur la fortune (ISF), 7 juillet 1997.
- Code général des impôts, France.
- Delesealle, T.; Monnot, J.-L. Marchand de biens 2011/2012, 9ème éd., Delmas, *Coll. Encyclopédie Delmas*, 2011.
- David, C.; Fouquet, O.; Plagner, B.; Racine, P.-F. Les grands arrêts de la jurisprudence fiscale, 5ème éd., *Coll. Grands arrêts*. Dalloz, 2009.
- De Lauzainghein, C.; Stauble De Lauzainghein, M.-H. Droit fiscal, 14ème éd., *Coll. Mémentos*. Dalloz, 2009.
- Granelle, J.-J. *Économie immobilière. Analyses et applications*. Paris: Économica, 1998.
- Grosclaude, J.; Marchessou, P. Droit fiscal general. 8ème éd., *Coll. Cours*. Dalloz, 2011.
- Kornprobst, E.; Schmidt, J. Fiscalité immobilière. *Lexis Nexis*. Coll. Litec Fiscal, 2010.
- Jakuraitis, I. *Europos Sąjunga ir Lietuvos Respublika: konstituciniai narystės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2011, p. 576.
- Lamulle, T. Fiscalité 2012/2013, 13ème éd., éd. Gualino. *Coll. Mémentos LMD* 2012.
- Lamarque, J.; Négrin, O.; Ayrault, L. Droit fiscal general. 2ème édition. *Lexis Nexis*. Paris, 2011.
- Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas. *Valstybės žinios*. 2002, Nr. 73-3085.
- Lietuvos Respublikos fizinių asmenų pajamų mokesčio laikinasis įstatymas. *Valstybės žinios*. 1990, Nr. I-641.
- Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004, Nr. 63-2243.
- Markowitz, H. Portfolio Selection. *The Journal of Finance*. 1952, 7 (1).
- Medelienė, A.; Sudavičius, B. *Mokesčių teisė*. Vilnius: Registrų centras, 2011.
- Melot, N. Territorialité et mondialité de l'impôt., *Coll. Nouvelle Bibliothèque de Thèses*. Dalloz, Parution: Février, 2004.
- Monkevičius, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000, p. 232.
- Mémento fiscal 2012, éd. Francis Lefebvre. *Coll. Mémento pratique*, 2012.
- Nuytten, B. Mémento de l'immobilière 2012–2013, éd. Francis Lefebvre. *Coll. Mémento pratique*, 2012.
- Silem, A.; Albertini, J.-M. Lexique d'économie. *Coll. Lexiques*, 11ème éd., Dalloz, 2010.
- Serlooten, P. Droit fiscal des affaires 2012–2013. 11ème éd., *Coll. Précis*. Dalloz, 2012.

ASMENS PELNO, GAUTO PARDUODANT NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ LIETUVOJE IR PRANCŪZIJOJE, APMOKESTINIMO LYGINAMOJI APŽVALGA

Gintarė Grambaitė

Mykolo Romerio universitetas, Lietuva

Jean-Philippe Brunet

Aix-Marselio universitetas, Prancūzija

Santrauka. Straipsnyje analizuojama nekilnojamojo turto pardavimo procesas Lietuvoje ir Prancūzijoje mokesčiniu aspektu. Bendraautoriai pasirinko, jų nuomone, aktualiausias ir diskutuotinus fizinio asmens teisinės padėties klausimus, parduodant savo gyvenamąjį būstą esantį vienoje iš šių šalių teritorijų, bei mokesčio režimo įtaką nekilnojamojo turto savininko elgesiui. Pirmoje straipsnio dalyje aptariamos pelno apmokestinimo sistemos, jų skirtumai ir Prancūzijoje, ir Lietuvoje. Autoriai analizuoja teisės aktų reglamentacijos ir įgyvendinimo problemas, šių valstybių reglamentavimo atitiktis Europos Sąjungos numatytiems apmokestinimo tikslams, teikia pasiūlymus dėl reglamentacijos tobulinimo. Analizuoja pelno, gauto iš nekilnojamojo turto pardavimo, kai pardavimas vykdomas fizinio asmens, apmokestinimo apimtis ir per didelio apmokestinimo naštos poveikį Lietuvos ir Prancūzijos rezidentų elgesiui su nekilnojamoju turtu. Pabrėžtina, kad autoriai straipsnyje pateikia lentelių, kuriomis vizualiai įrodo apmokestinimo naštos įtaką valstybės ekonomikai, bei nekilnojamojo turto savininko elgesiui. Pažymėtina, kad analizuojant gauto pelno apmokestinimo klausimą, vienas iš svarbiausių klausimų yra ar fizinis asmuo yra rezidentas šalyje, kur mokamas toks mokestis. Tarptautinės sutartys padeda išvengti dvigubo apmokestinimo, tačiau esant daugybei išimčių, jų taikymas nėra pakankamai akivaizdus. Pažymėtina, kad Lietuva išsiskiria iš kitų Europos Sąjungos valstybių mokesčiniu aspektu, kadangi mokesčių sistema nėra tokia didelė našta piliečiui, kaip tai konstatuojame Prancūzijoje. Galima teigti, kad apmokestinant nekilnojamąjį turtą, būtina atsižvelgti į teisingumo principo taikymą mokesčių teisėje, bei valstybės ekonominius tikslus.

Reikšminiai žodžiai: pelnas, nekilnojasis turtas, mokestis, teisės normų harmonizavimas, apmokestinamas asmuo, asmuo atleistas nuo mokesčio mokėjimo, nekilnojamojo turto pardavimas.

COMPARATIVE REVIEW OF THE TAXATION OF THE PERSONS WHO PROFIT FROM THE SALE OF REAL ESTATE IN FRANCE AND IN LITHUANIA

Gintarė Grambaitė

Mykolas Romeris University, Lithuania

Jean-Philippe Brunet

Aix -Marseille University, France

Summary. *This paper analyzes the Real Estate sales process from the point of view of taxation in Lithuania and in France. The authors focused on the most relevant and debatable legal issues in their opinion which impact the status of the individuals selling their dwelling located in one of these countries, and the impact on the tax regulations on the property owner's behavior. The first part deals with profit taxation systems and their differences in both France and Lithuania. The authors analyze the legislative regulation and implementation problems, the compliance of the regulation with the European Union provisions for the taxation purposes, submit proposals for regulatory improvement. They analyse the scope of taxation of profit gained from the sales of real estate which are made by a natural person, also the effect of the real estate sales over-taxation on Lithuanian and French residents' behavior. It should be noted that the authors of the article provide a number of tables that visually show the tax burden impact on the state's economy and the real estate owner's behavior. It should be noted that for the analysis of profits taxation issue, one of the most important questions is whether the individual is a resident of a country where such a fee is paid. As provided by the international treaties, double taxation could be avoided, but because of the many exceptions the application of such treaties is not quite clear. It should be noted that Lithuania stands out from other European Union countries in real estate taxation because the tax system is not such an immense burden on a citizen as it is in France. It can be argued that in taxation of real estate, it is necessary to take into account the application of the principle of fairness in tax law, and the state economic goals.*

Keywords: *profit, real estate, tax, European law harmonization, a taxable person, a person exempted from paying the tax, real estate transactions.*

Gintarė Grambaitė, Mykolas Romeris universiteto Finansų ir Mokesčių katedros lektorė ir Aix-Marseille universiteto (Prancūzija) doktorantė. Mokslinių tyrimų kryptys: mokesčių teisė, PVM taikymas ES šalyse.

Gintarė Grambaitė, Mykolas Romeris University, Department of Finance and Taxes, Lecturer. University of Aix-Marseille (France), Doctoral student. Research interests: tax law, VAT application in UE countries.

Jean-Philippe Brunet, Aix-Marseille universiteto (Prancūzija) docentas ir Teisinių tyrimų centro GREDIAUC (EA 3786) mokslinis bendradarbis. Mokslinių tyrimų kryptys: statybų ir nekilnojamojo turto teisė.

Jean-Philippe Brunet, University of Aix-Marseille in France, Assistant Professor. Legal Research Centre GREDIAUC (EA 3786), Research Fellow. Research interests: real estate law.