



30.1.2015

COMMUNICATION AUX MEMBRES

Objet: Pétition 0162/2012, présentée par Johannes Juijn, de nationalité néerlandaise, sur la discrimination subie par les étrangers lors de transactions immobilières en France

1. Résumé de la pétition

Le pétitionnaire se plaint du fait qu'en tant qu'étranger, lors de la vente de sa maison en France, il a dû payer des frais plus élevés que ceux réclamés à un citoyen français. Il a été confronté à un document de la SARF qu'il devait signer sous peine d'annulation de la transaction. Il s'agit en l'espèce d'une procédure pour la détermination de la plus-value de la maison. Les Français payent 680 euros pour cette procédure tandis que les étrangers doivent déboursier environ 2 700 euros. Le pétitionnaire estime qu'il est question de discrimination par les autorités françaises et il demande qu'il y soit mis un terme.

2. Recevabilité

Déclarée recevable le 8 juin 2012. La Commission a été invitée à fournir des informations (article 216, paragraphe 6, du règlement).

3. Réponse de la Commission, reçue le 27 février 2013

La législation française requiert qu'aux fins de la cession d'un bien immobilier, les non-résidents (personnes physique et morales) désignent un représentant fiscal - solidairement responsable avec le vendeur de l'impôt sur la plus-value¹ - en France. Dans la pratique, un

¹ Ces obligations sont fixées dans le Code général des Impôts (Code général des impôts, CGI. - Article 244 bis A et Article 171 quater de l'annexe 2 du Code général des impôts). Il est ainsi précisé à l'art 171 quater que « *Les personnes passibles du prélèvement institué par l'article 244 bis A du code général des impôts doivent accréditer, auprès de l'administration chargée du recouvrement, un représentant domicilié en France qui s'engage à remplir les formalités auxquelles elles sont soumises*

certain nombre de sociétés françaises bénéficie d'un agrément permanent de la part de l'administration.

La Commission a soulevé des doutes quant à la compatibilité avec le droit européen de l'obligation de désigner un représentant fiscal en France. Dans son arrêt du 5 mai 2011, C-267/09, Commission c. Portugal, la Cour de Justice européenne a établi qu'une législation nationale qui fait peser sur les non-résidents l'obligation de désignation d'un représentant fiscal doit être regardée comme une restriction à la libre circulation des capitaux, prohibée en principe par les articles 63 TFUE et 40 AEEE, car elle impose au contribuable d'effectuer des démarches et de supporter des coûts supplémentaires.

Sur la base de cette jurisprudence la Commission a l'intention d'ouvrir la procédure d'infraction ex article 258 du TFUE, les autorités françaises n'ayant pas accepté d'éliminer la violation au droit européen dans le cadre de la phase préliminaire.

Par ailleurs, selon la compréhension de la Commission européenne, le pétitionnaire indique également qu'il lui aurait été indiqué que le recours à la société SARF (Société Accréditée de Représentation Fiscale) était obligatoire sous peine de voir la vente de son bien immobilier annulée. D'après l'analyse de la Commission européenne, la société précitée est une société privée ne disposant d'aucun droit exclusif accordé par les Autorités françaises et l'obligation de recourir à ses services ne saurait donc être imposée. En effet, comme indiqué précédemment, il est fait obligation de désigner un représentant fiscal mais celui peut être :

- une société ou un organisme déjà accrédité de façon permanente par l'administration fiscale;
- ou un établissement bancaire en France ;
- ou l'acquéreur du bien s'il a son domicile fiscal en France ;
- ou toute autre personne ayant son domicile fiscal en France.

Par ailleurs, la facturation des prestations des organismes assurant la fonction de représentation fiscale n'est pas encadrée. Le prix de ces prestations est donc déterminé de manière contractuelle. L'obligation de recourir à un opérateur particulier ne paraît donc pas en conformité avec les dispositions de la législation française.

Conclusion

La Commission tiendra informé le pétitionnaire du suivi de l'infraction.

Sur le second point, si le pétitionnaire estime avoir été victime de pratiques abusives (soit du fait de l'imposition non justifiée de recourir à prestataire particulier, soit par l'imposition de tarifs qu'il n'estime pas en adéquation avec la prestation fournie), il conviendrait de se tourner vers l'administration française en charge des questions de répression des fraudes et la protection des consommateurs, soit directement vers les juridictions civiles françaises. La

et à acquitter ce prélèvement en leur lieu et place, y compris, le cas échéant, l'amende prévue au 1 de l'article 1761 du code précité ».

Commission européenne ne dispose pas de compétence pour intervenir sur ces questions concernant deux parties privées.

4. Réponse de la Commission, reçue le 31 mai 2013 (REV)

La Commission a le plaisir d'informer la commission des Pétitions qu'en ce qui concerne la question soulevée par la pétition en objet, la Commission a décidé l'ouverture de la procédure d'infraction [2012/2215] vis-à-vis de la France conformément à l'article 258 du TFUE, par l'envoi d'une lettre de mise en demeure en date du 25.4.2013. Les autorités françaises disposent maintenant de deux mois pour présenter leurs observations à la Commission.

Sur la base de ces informations – ou en l'absence de toute information – la Commission décidera du suivi à réserver à ladite procédure.

5. Réponse de la Commission, reçue le 29 novembre 2013 (II)

Dans leur réponse du 22 juillet 2013 à la lettre de mise en demeure envoyée par la Commission conformément à l'article 258 du TFUE dans le cadre de la procédure d'infraction, les autorités françaises estiment que l'obligation pour les non-résidents de désigner un représentant fiscal en France pour le paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières ne constitue pas une violation du droit européen.

Après examen détaillé de la réponse des autorités françaises, la Commission sera en mesure de prendre une décision quant à l'éventuelle poursuite de la procédure.

6. Réponse de la Commission, reçue le 31 janvier 2015 (III)

Suite à la procédure d'infraction ouverte par la Commission, les autorités françaises ont entamé le parcours législatif en vue de la suppression de l'obligation pour les non-résidents de désigner un représentant fiscal en France.

En effet, l'article 62 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, publiée au Journal officiel de la République française du 30 décembre 2014, supprime l'obligation de désigner un tel représentant mettant fin au traitement discriminatoire des non-résidents.

Ainsi, il peut être conclu à ce stade que ces dispositions nouvellement adoptées mettent un terme aux griefs soulevés par la Commission à l'encontre de la France au titre de la procédure précitée.