

Synthèse¹ :

Les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens sont passibles soit de l'impôt sur le revenu lorsque le cédant est une personne physique résidente de France ou une société dont le siège est situé en France et qui relève des articles 8 à 8 ter du code général des impôts, soit du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du même code, lorsque le cédant est un non-résident.

Sous réserve du respect de certaines conditions, le profit du financier réalisé dans le cadre de la convention de " *Murabaha* " n'est pas retenu pour l'application du régime d'imposition des plus-values immobilières.

1) Conditions d'application du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le contrat entre le financier et le client est un contrat de vente. Dès lors qu'il porte sur un immeuble, cet acte fait l'objet d'un enregistrement dans les conditions prévues à l'article 635 du CGI.

Les plus-values réalisées, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles :

- de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du CGI, lorsque le cédant est une personne physique résidente de France ou une société ou un groupement dont le siège est situé en France et qui relève des articles 8 à 8 ter du même code (" société de personnes") ;
- ou du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du code précité, lorsque le cédant est une personne physique qui réside hors de France, une personne morale ou un organisme, quelle qu'en soit la forme, dont le siège social est situé hors de France ou, pour leurs associés qui résident hors de France, une société ou un groupement dont le siège social est situé en France et qui relève des articles 8 à 8 ter du code précité.

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (cf. article 150 VA-I du code général des impôts) indépendamment de ses modalités de paiement. Lorsque le prix de vente est payable à terme ou par annuités échelonnées, le prix de cession est égal au montant cumulé des versements afférents aux diverses échéances stipulées au contrat. Toutefois, si ces versements comprennent un profit, traité fiscalement comme des intérêts, le montant de celui-ci vient en déduction du prix de cession (cf. BOI 8 M-1-04 fiche n°3 § 9).

Si le prix de cession net du profit est supérieur au prix d'acquisition du bien par le financier, l'excédent constitue une plus-value imposable.

2) Prise en compte des spécificités propres aux opérations réalisées dans le cadre d'une convention de Murabaha

Dans la mesure où, sur le plan économique, le profit du financier constitue la rémunération d'un différé de paiement assimilable aux intérêts qui auraient été payés durant cette période dans le cadre d'un financement conventionnel, il est possible d'admettre que la part de la somme versée par le client lors de l'acquisition du bien dans le cadre d'une convention de *Murabaha* qui correspond au profit du financier ne soit pas retenue pour l'application du régime d'imposition des plus-values immobilières, sous réserve du respect des conditions mentionnées ci-après.

Pour bénéficier de ces conditions d'application, la convention de *Murabaha* doit réunir les mêmes conditions que celles nécessaires à l'assimilation du profit du financier à des intérêts (cf. conditions mentionnées au 1) de la fiche n°1.B) .

La distinction des différents éléments composant la somme versée par le client lors de l'acquisition du bien dans le cadre d'une convention de *Murabaha* est indispensable pour :

- éviter que le profit du financier, à l'exclusion notamment de la marge correspondant à la rémunération propre du financier à raison de son intermédiation, ne soit soumis au régime d'imposition des plus-values des particuliers s'il s'agit d'une personne physique résidente de France ou d'une société de personne dont le siège est situé en France ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du code général des impôts, s'il s'agit d'une personne étrangère ;

¹ Avertissement : seuls les développements figurant dans le corps de la fiche sont opposables à l'administration fiscale.

- que la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure du bien par le client soit calculée à partir du prix d'acquisition réel et qu'elle ne soit donc pas minorée du montant des frais financiers qu'il a acquittés. En effet, en l'absence d'un tel retraitement, l'acquéreur qui agirait dans le cadre d'une convention de *Murabaha* bénéficierait lors de la revente d'un traitement plus favorable que s'il avait eu recours à un financement conventionnel.