



Presse et Information

Cour de justice de l'Union européenne

COMMUNIQUE DE PRESSE n° 1/11

Luxembourg, le 20 janvier 2011

Arrêt dans l'affaire C-155/09
Commission / République hellénique

La législation fiscale grecque qui exonère les seuls résidents en Grèce de la taxe due sur l'achat d'un premier logement est contraire aux principes de l'Union européenne

Elle comporte un effet dissuasif à l'égard des personnes ne résidant pas en Grèce et limite ainsi leur droit de libre circulation dans l'Union

La législation grecque prévoit, sous certaines conditions, l'exonération de la taxe sur les achats d'un premier bien immobilier à utiliser à des fins de logement en faveur seulement des acheteurs qui résident en permanence en Grèce et exceptionnellement en faveur des Grecs non-résidents ayant travaillé à l'étranger pendant au moins six ans.

La Commission a introduit un recours contre la Grèce devant la Cour de justice en faisant valoir que, en exonérant de la taxe, d'une part, les seuls résidents permanents en Grèce — et non les non-résidents qui ont l'intention de s'installer à l'avenir dans cet État membre — et, d'autre part, sous certaines conditions, les seuls ressortissants grecs, lors de l'acquisition d'une première résidence en Grèce, cet État membre établit une discrimination explicite au détriment des résidents à l'étranger qui ne sont pas des ressortissants grecs.

Elle relève, en premier lieu, que, bien que le critère de résidence permanente n'implique pas nécessairement un traitement discriminatoire entre ressortissants de l'Union — puisqu'il s'applique indépendamment de leur nationalité — il n'en demeure pas moins que les résidents permanents en Grèce sont, en grande majorité, des ressortissants grecs. En deuxième lieu, ces dispositions empêcheraient ou dissuaderaient le ressortissant d'un État membre de quitter son État d'origine pour exercer son droit à la libre circulation et constitueraient des entraves à cette liberté.

Dans son arrêt, la Cour rappelle tout d'abord que, même si la fiscalité directe relève de la compétence des États membres, ces derniers doivent toutefois l'exercer dans le respect du droit de l'Union. Les règles d'égalité de traitement fixées dans le Traité de l'Union prohibent non seulement les discriminations ostensibles fondées sur la nationalité, mais encore toutes formes dissimulées de discrimination, qui, par application d'autres critères de distinction — tels le domicile ou la résidence — aboutissent en fait au même résultat puisque les personnes ne résidant pas sur le territoire national sont le plus souvent des non-nationaux.

Ainsi, la loi grecque, en dissuadant les personnes ne résidant pas en Grèce d'acquiescer, en vertu du droit de libre circulation, un premier logement dans cet État membre, entrave la libre circulation des travailleurs et la liberté d'établissement.

La Cour se prononce ensuite sur les arguments invoqués par la Grèce selon lesquels la condition de résidence permanente est notamment justifiée par des objectifs de politique sociale — consistant à faciliter pour les particuliers l'acquisition d'un premier logement — et de prévention de toute spéculation immobilière, de fraude fiscale et d'abus.

À cet égard, la Cour rejette ces justifications. En effet, s'agissant de celles fondées sur la lutte contre la spéculation, elle considère que la loi grecque ne prévoit pas d'obligation, pour l'acheteur d'un logement, d'utiliser celui-ci en tant que résidence permanente et ne lui interdit pas non plus de

le louer. De même, la Cour réfute les prétendus objectifs sociopolitiques, l'avantage fiscal étant accordé d'une manière non sélective et indépendamment des revenus de l'acheteur.

Enfin, l'objectif de restreindre la fraude fiscale – pour éviter les abus consistant à solliciter le bénéfice de celle-ci pour l'achat de plusieurs biens immobiliers – pourrait être atteint par des mécanismes moins contraignants, permettant aux autorités grecques de s'assurer que l'acheteur d'un logement respecte bien toutes les conditions requises pour bénéficier de l'exonération de la taxe. L'État pourrait ainsi vérifier qu'il n'est pas propriétaire d'un autre bien immobilier en Grèce par le biais de l'inscription au registre fiscal ou au cadastre, par l'exigence de déclarations fiscales ou de logement, d'une déclaration sous serment de l'acquéreur, de contrôles des autorités fiscales.

La Cour ajoute que l'exonération de la taxe accordée aux seuls ressortissants grecs ou d'origine grecque qui ont travaillé à l'étranger pendant au moins six ans opère une distinction fondée sur le critère de la nationalité et constitue par conséquent une discrimination directe.

À cet égard, elle rejette la justification invoquée par la Grèce tirée notamment des objectifs de politique sociale visant à faciliter l'acquisition d'un logement par les émigrants grecs, à encourager ainsi leur retour et, de façon générale, à préserver les liens entre les grecs émigrés et leur État d'origine. En effet, des telles considérations ne sont pas de nature à établir l'existence de circonstances objectives susceptibles de justifier cette discrimination.

RAPPEL: Un recours en manquement, dirigé contre un État membre qui a manqué à ses obligations découlant du droit de l'Union, peut être formé par la Commission ou par un autre État membre. Si le manquement est constaté par la Cour de justice, l'État membre concerné doit se conformer à l'arrêt dans les meilleurs délais.

Si la Commission estime que l'État membre ne s'est pas conformé à cet arrêt, elle peut introduire un nouveau recours demandant des sanctions pécuniaires. Toutefois, en cas de non communication des mesures de transposition d'une directive à la Commission, sur sa proposition, des sanctions peuvent être infligées par la Cour de justice, au stade du premier arrêt.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse: Marie-Christine Lecerf ☎ (+352) 4303 3205

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur "[Europe by Satellite](#)" ☎ (+32) 2 2964106