



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 39651

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la difficulté liée à l'imposition des plus-values immobilières réalisées en France lorsque le cédant est un mineur. Dans le cadre d'une cession consécutive au décès d'un de ses parents, un enfant mineur peut se trouver avoir des droits sur un immeuble situé en France qu'il cède avec son auteur survivant et auquel il est rattaché. Si ces personnes sont non résidentes et constituent un foyer fiscal, l'exonération de désignation d'un représentant accrédité dès lors que le montant des droits cédés est inférieur à 150 000 euros doit-elle être appréciée en fonction de la valeur du seul montant des droits aliénés par chacun des cédants ? Elle lui demande également, au regard de l'exonération prévue en l'article 150 U II du CGI, ce qu'il en est si l'enfant français séjournant hors de France est âgé de moins de deux ans alors que son auteur co-vendeur peut justifier des conditions imposées personnellement par ledit article.

Texte de la réponse

Une exonération particulière est prévue au 2° du II de l'article 150 U du code général des impôts pour les plus-values immobilières 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 la Communauté européenne, dans la limite d'une résidence par contribuable et 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 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. Sous réserve des conventions internationales, la condition de domiciliation fiscale en France s'apprécie au regard des dispositions de l'article 4 B du CGI. Sa justification, qui n'est soumise à aucun formalisme particulier, peut être apportée par la production des avis d'impôt sur le revenu des deux années concernées, c'est-à-dire de deux avis d'imposition et/ou de non-imposition. Ces derniers peuvent également justifier de la résidence en France des personnes fiscalement rattachées au foyer fiscal. Bien entendu, la circonstance que le cédant soit un mineur âgé de moins de 2 ans au jour de la cession n'est pas de nature à faire obstacle au bénéfice de l'exonération, s'il satisfait à la condition de domiciliation fiscale depuis sa naissance. Par ailleurs, la dispense automatique de désignation d'un représentant accrédité s'applique aux cessions dont le prix est inférieur ou égal à 150 000 euros. Ce seuil s'apprécie par cédant. En cas d'indivision, il y a lieu d'apprécier ce seuil par rapport à la quote-part totale de chaque indivisaire concerné pour savoir s'il entre dans le cadre de la dispense automatique. En cas de démembrement de propriété, il convient également d'apprécier ce seuil pour chacun des titulaires de droits réels (nu-propriétaire, usufruitier).

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39651

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 mai 2004, page 3563

Réponse publiée le : 9 août 2005, page 7691