



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prêts

Question écrite n° 75146

## Texte de la question

M. Patrick Delnatte attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés que rencontrent certaines personnes qui, s'étant portées caution, se trouvent contraintes d'exécuter leurs obligations. Ces cautions peuvent en effet être amenées à vendre des biens pour répondre aux exigences des créanciers, et de surcroît payer l'impôt sur les plus-values résultant de ces ventes. Une décision du Conseil d'État (n° 75-535) a cependant permis de relativiser cette règle en accordant, dans certaines circonstances, une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu pour les gains retirés de la cession de valeurs mobilières dont le régime d'imposition est fixé à l'article 92 B du code général des impôts. Pour autant, cette solution n'ayant trait qu'à la cession de valeurs mobilières, il lui demande s'il ne serait pas opportun qu'elle puisse également s'appliquer aux cessions de biens immobiliers, dont le régime de taxation des plus-values est distinct.

## Texte de la réponse

Les gains nets retirés des cessions à titre onéreux de valeurs mobilières, droits sociaux et titres assimilés sont, soumis à l'impôt sur le revenu lorsque le montant de cessions excède, par foyer fiscal, 15 000 euros par an. Toutefois, en cas d'intervention d'un événement exceptionnel dans la situation personnelle, familiale ou professionnelle des contribuables, le franchissement de la limite précitée est apprécié par référence à la moyenne des cessions de l'année considérée et des deux années précédentes. Constitue notamment un événement exceptionnel susceptible d'entraîner l'application de ces dernières dispositions, selon la décision du Conseil d'État du 31 juillet 1992, l'obligation d'exécuter un engagement de caution souscrit par le cédant. En matière de plus-values immobilières des particuliers, la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble est exonérée si le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros. Le seuil d'imposition de 15 000 euros s'apprécie bien par bien et non annuellement. Aucune exonération particulière ni aucune atténuation de la plus-value imposable n'est applicable en cas de cession d'un immeuble par un contribuable pour l'exécution d'un engagement de caution. Cela étant, le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers, applicable depuis le 1er janvier 2004, prévoit un taux d'imposition modéré. Par ailleurs, la plus-value réalisée sur les biens ou droits immobiliers est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ; l'exonération définitive est donc acquise après 15 années de détention et non plus 22 ans comme antérieurement.

## Données clés

**Auteur :** [M. Patrick Delnatte](#)

**Circonscription :** Nord (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 75146

**Rubrique :** Banques et établissements financiers

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 11 octobre 2005, page 9345

**Réponse publiée le** : 14 février 2006, page 1565