ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 103716

Texte de la question

M. Maxime Bono attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences fiscales (plus-value immobilière) des ventes effectuées par les particuliers au profit de l'État lorsque, suite à la tempête Xynthia, leur bien immobilier a été classé en zone de solidarité. Deux réponses ministérielles indiquent que, dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable de biens immobiliers exposés à des risques naturels majeurs, l'exonération de plus-value immobilière est acquise dans les mêmes conditions que l'exonération prévue en cas de déclaration d'utilité publique en vue d'une préemption (réponse ministérielle Masson : *Journal officiel* Sénat du 20 avril 2006, p. 1129, n° 21007 ; réponse ministérielle Zimmermann : *Journal officiel* Ass. nat. du 2 mai 2006, p. 4666, n° 84152). Ces conditions, qui résultent de l'instruction du 14 janvier 2004 (BOI 8 M-1-04, fiche n° 2, n° 44 et s.), subordonnent l'exonération de plus-value à un remploi de l'indemnité dans des biens immobiliers dans le délai de douze mois. Aucun paragraphe de l'instruction n'indique toutefois que les biens acquis en remploi doivent se trouver en France. C'est pourquoi il lui demande s'il est possible que le remploi concerne des biens immobiliers situés hors de France.

Texte de la réponse

Conformément au 4° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de parties d'immeuble ou de droits relatifs à ces biens, pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, sont exonérées, sous réserve du remploi par le cédant dans les douze mois de sa perception du montant total de l'indemnité représentative de la valeur de cession du bien dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles. Par ailleurs, il est admis, compte tenu du caractère très particulier des opérations concernées, que l'exonération s'applique également, sous les mêmes conditions, aux plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers exposés à un risque naturel majeur effectuée dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable mentionnée au I de l'article L. 561-3 du code de l'environnement (réponses ministérielles Masson n° 21007, Journal officiel Sénat du 20 avril 2006 et Zimmermann n° 84152, Journal officiel Assemblée nationale du 2 mai 2006). L'exonération de l'éventuelle plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une procédure d'expropriation ou dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable, mentionnée au I de l'article L. 561-3 du code de l'environnement, est subordonnée à une condition de remploi, qui a pour objet d'éviter que cette exonération des plus-values ne procure qu'un effet d'aubaine au cédant. Ainsi, dès lors que le propriétaire contraint à la cession remploie le montant total de l'indemnité perçue dans l'acquisition, la construction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, il y a légitimement lieu de considérer que la condition de remploi subordonnant l'exonération des plus-values atteint son objectif en permettant au contribuable exproprié de reconstituer un patrimoine immobilier équivalent. Enfin, s'agissant des biens immobiliers acquis en remploi, ceux-ci doivent, en principe, être situés en France. Cela étant, et pour se conformer aux exigences résultant notamment du principe de libre circulation des personnes garanti par le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et l'accord sur l'Espace économique européen du 2 mai 1992, il y a lieu d'accorder l'exonération, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, lorsque le remploi de l'indemnité a lieu dans un État membre

de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu, avec la France, une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale. Ces précisions répondent aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : M. Maxime Bono
Circonscription : Charente-Maritime (1re circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 103716
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : Économie, finances et industrie
Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 29 mars 2011, page 2998
Réponse publiée le : 23 août 2011, page 9087