



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

immeubles

Question écrite n° 44553

Texte de la question

M. Jacques Alain Bénisti attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conséquences dommageables qu'entraîne, pour les contribuables, l'application non optionnelle de l'abattement de 20 % prévu par l'article 764 *bis* du code général des impôts. En effet, cet article prévoit qu'un abattement de 20 % doit être appliqué sur la valeur vénale au jour du décès pour l'immeuble transmis, lorsque celui-ci constituait la résidence principale du conjoint survivant, du partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité ou de l'enfant mineur ou majeur protégé du défunt (ou de son époux ou partenaire). En matière de plus-values immobilières, l'article 150 VB du CGI dispose, qu'en cas d'acquisition à titre gratuit, « le prix d'acquisition s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit ». L'instruction du 4 août 2005 a précisé que le prix d'acquisition à titre gratuit correspondait à la valeur vénale ayant servi de base à la liquidation des droits de mutation à titre gratuit diminué le cas échéant de l'abattement prévu à l'article 764 du code civil (BOI 8 M-1-05 n° 30). Or l'application systématique de l'abattement de 20 % sur la valeur vénale de l'immeuble transmis par décès, alors même qu'aucun droit de succession ne serait exigible, a pour conséquence systématique de rendre imposable la vente des biens immobiliers provenant de cette succession au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières (du moins pour les héritiers dont il ne s'agit pas de la résidence principale). Aussi, il lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur ce point.

Texte de la réponse

Les plus-values réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers, sont passibles de l'impôt sur le revenu selon le régime applicable aux plus-values des particuliers, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du code général des impôts (CGI). Aux termes de l'article 150 V du code précité, la plus-value brute est déterminée par référence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition. L'article 150 VB du même code précise que le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant tel qu'il a été stipulé dans l'acte. En cas d'acquisition à titre gratuit, le législateur a expressément prévu, dans ce même article, que le prix d'acquisition devait s'entendre de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit. À ce titre, l'article 764 bis du CGI prévoit qu'il est effectué un abattement de 20 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble, constituant au jour du décès la résidence principale du défunt à condition, qu'à cette même date, le bien soit également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, par le partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt, de son conjoint ou de son partenaire. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'abattement de 20 % ne s'applique pas. Pour la détermination de la plus-value résultant de la cession ultérieure d'un bien immobilier transmis par décès et ne constituant pas la résidence principale du cédant, le prix d'acquisition à retenir peut donc correspondre, selon le cas, à la valeur réelle du bien ou à la valeur après abattement de 20 %. En cas d'acquisition d'un bien immobilier à titre gratuit, le législateur ayant fixé des modalités de détermination du prix d'acquisition identiques à celles applicables en matière de droits de mutation à titre gratuit, il ne peut être dérogé à cette règle. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Alain Bénisti](#)

Circonscription : Val-de-Marne (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44553

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mars 2009, page 2471

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7285