



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

exonération

Question écrite n° 7879

Texte de la question

M. Jacques Le Nay attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les difficultés rencontrées dans certains services locaux quant à l'interprétation de l'instruction du 4 août 2005 (BOI 8M-1-05). Dans son n° 16, elle donne un exemple de calcul pour l'appréciation de l'exonération prévue par l'article 150-U-II (6°) du code général des impôts. Elle ne précise pas dans l'énoncé le nombre d'indivisaires en nue-propriété ; or si la solution qu'elle énonce est valable en présence de deux indivisaires seulement (réputés recevoir chacun 17 500 euros), elle est inexacte si l'on imagine qu'il y a trois indivisaires, puisque chacun d'eux aurait des droits de 11 667 euros en pleine propriété et serait donc exonéré. Il est en effet impensable qu'un nu-propiétaire soit traité plus sévèrement qu'un indivisaire plein propriétaire. Il lui demande de bien vouloir corriger cette erreur qui conduit à des demandes infondées de la part de certains services.

Texte de la réponse

Le démembrement de propriété confère au nu-propiétaire et à l'usufruitier un droit réel immobilier, tandis que l'indivision confère à chacun des indivisaires la pleine propriété du droit ou du bien, à hauteur de sa quote-part indivise. Cette différence objective de situation juridique justifie qu'il puisse être retenu, selon le cas, des modalités différentes de détermination des plus-values immobilières. Sur le fond, en matière de plus-values immobilières des particuliers, la cession d'un bien détenu en indivision conduit à apprécier le seuil de 15 000 euros prévu au 6° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) au regard de chaque quote-part indivise du bien ou droit immobilier, en l'absence de disposition législative contraire, sans qu'il soit besoin de connaître la valeur totale du bien. En revanche, en cas de cession isolée ou conjointe de l'usufruit ou de la nue-propiété d'un tel bien ou droit, la loi prévoit expressément, au 6° du II de l'article 150 U du code précité, que le seuil de 15 000 euros doit être apprécié en fonction de la valeur en pleine propriété du bien cédé. Il en résulte qu'en cas de cession d'une quote-part indivise démembrée, il y a lieu de retenir la valeur en pleine propriété de la quote-part indivise. La cession en 2005 pour un montant total de 35 000 euros d'un bien détenu en indivision à hauteur de 60 % par A et C (usufruitier et nu-propiétaire de la quote-part indivise) et 40 % par B doit être analysée comme suit. A et C sont imposables, la valeur en pleine propriété de leur quote-part indivise étant de 21 000 euros, B est exonéré, la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise étant de 14 000 euros. Dans cet exemple, cité dans la question écrite et dont l'énoncé figure au n° 16 de l'instruction administrative du 4 août 2005, publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 8 M-1-05, les quotes-parts indivises ne sont pas égales entre elles puisque, d'une part, A et C détiennent une quote-part indivise démembrée qui représente 60 % de l'indivision et, d'autre part, l'indivisaire B n'en possède que 40 %, soit des valeurs respectives non pas de 17 500 euros chacune, mais respectivement de 21 000 et 14 000 euros. Par ailleurs, en cas de détention d'un droit démembré en indivision, le texte légal conduit nécessairement à retenir la valeur en pleine propriété du bien démembré. Autrement dit, la circonstance que l'usufruit ou la nue-propiété soit détenu en indivision est sans incidence sur l'application des dispositions particulières prévues au 6° du II de l'article 150 U du CGI. Ainsi, s'agissant d'un bien dont la propriété est démembrée, qui est cédé en 2005 pour un montant de 35 000 euros, et dont la nue-propiété, évaluée à 20 000 euros, est détenue en indivision par deux personnes à raison de 30 %

pour A et 70 % pour B : dans ce cas, l'usufruitier et les détenteurs de chacune des quotes-parts indivises de la nue-propriété ne pourront bénéficier de l'exonération tenant au montant de la cession, quand bien même la part du prix correspondant à leur droit serait inférieure à 15 000 euros, et ce quel que soit le nombre de titulaires indivisaires d'un droit démembre. Ces précisions répondent pleinement aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Nay](#)

Circonscription : Morbihan (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7879

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 octobre 2007, page 6263

Réponse publiée le : 17 juin 2008, page 5149