



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 79262

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le problème d'expropriation d'un bien immobilier pour lequel une déclaration d'utilité publique a été prononcée. Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeuble pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation sont exonérées de plus-values immobilières. Cette exonération est subordonnée au réemploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation pour l'acquisition, la construction ou l'agrandissement d'un immeuble dans un délai de 12 mois à compter de la date de perception de l'indemnité. De même, une exonération totale de plus-values n'est possible qu'au bout de 15 années de détention du bien. Ce délai est calculé par période de 12 mois depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de cession. À ceci s'ajoute la valeur déterminée du bien immobilier qui n'est pas forcément déterminé en fonction du prix du marché. Il souhaite savoir si le Gouvernement compte modifier ces modalités autour de l'expropriation pour cause de déclaration d'utilité publique afin que les cédants n'aient pas à subir une double peine.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du 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'immeubles ou de droits relatifs à ces biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique (DUP) a été prononcée en vue d'une expropriation, sont exonérées, sous réserve du remploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité représentative de la valeur de cession du bien pour l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité. Cette condition de remploi a pour objet d'éviter que l'éventuelle plus-value réalisée à l'occasion d'une procédure d'expropriation procure un effet d'aubaine au cédant. Dès lors que le propriétaire exproprié remploie l'intégralité du montant de l'indemnité perçue dans l'acquisition, la construction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, il y a légitimement lieu de considérer qu'il n'y a pas d'enrichissement. Cette condition de remploi est d'autant plus justifiée qu'elle ne concerne que les cas où la cession de l'immeuble pour lequel une DUP a été prononcée en vue d'une expropriation constitue la résidence secondaire du cédant ou un immeuble donné en location. En effet, conformément aux dispositions du 1° du II de l'article 150 U du CGI, les cessions de biens immeubles affectés à l'habitation principale du cédant au jour de la cession sont exonérées, quelle que soit l'utilisation de l'indemnité d'expropriation perçue. S'agissant de la détermination de la valeur du bien immobilier, il est rappelé que, dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, la fixation des indemnités est, à défaut d'accord amiable entre les parties, placée sous le contrôle du juge de l'expropriation qui est amené à fixer les indemnités dues aux propriétaires expropriés. Il appartient donc aux propriétaires concernés de recourir à la procédure de fixation des indemnités légales dans l'hypothèse où le prix fixé au titre de l'indemnisation ne recueille pas leur accord. Enfin, lorsque le contribuable qui a bénéficié d'une exonération au titre de la cession d'un immeuble pour lequel une DUP a été prononcée en vue d'une expropriation cède ultérieurement l'immeuble qu'il a acquis, construit, reconstruit ou agrandi au moyen de l'indemnité d'expropriation, la plus-value constatée, le cas échéant, à l'occasion de cette cession doit être déterminée dans les conditions de droit commun, dès lors

qu'aucune circonstance particulière ne justifie d'y déroger. Ainsi, lorsque l'immeuble cédé constitue l'habitation principale du propriétaire, la plus-value éventuelle est exonérée, quelle que soit la durée de détention du bien. Lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire ou d'un immeuble donné en location, le point de départ du délai de détention est constitué par la date de l'acte qui constate l'achat de ce bien. Enfin, en cas de rétrocession d'un immeuble exproprié, le délai de détention est en principe constitué par la date de rétrocession de l'immeuble exproprié. Cela étant, il est admis que le point de départ du délai de détention soit constitué par la date d'acquisition faite à l'origine par le cédant, à la condition que l'acte authentique de rétrocession intervienne avant le versement de l'indemnité d'expropriation. Il n'est pas envisagé de modifier ces dispositions qui confèrent aux plus-values immobilières de l'espèce un régime fiscal équilibré.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79262

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 mai 2010, page 5679

Réponse publiée le : 28 décembre 2010, page 14002