



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 13926

Texte de la question

M. Philippe Meunier appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur une situation donnant lieu à la taxation sur les plus-values immobilières. Ainsi, suivant deux compromis de vente sous seings privés de même date, des conjoints se sont engagés à vendre divers biens et droits immobiliers au profit d'acquéreurs distincts. Aux termes des deux ventes à régulariser en suite de ces deux compromis, il en résultait une exonération de plus-value en raison du montant des cessions, chacun des vendeurs cédant respectivement deux quotes-parts de biens inférieures à 15 000 euros. Cependant, ces compromis ont fait l'objet d'une préemption, au moyen de deux arrêtés de préemptions distincts. Aujourd'hui, il y a donc deux ventes de plusieurs lots de copropriété dans un même ensemble immobilier, à un seul et unique acquéreur et non plus deux acquéreurs distincts et compte tenu du prix de cession global, le seuil d'imposition de 15 000 euros est franchi, entraînant une taxation sur les plus-values immobilières. Étant donné que l'élément générant la plus-value ne résulte pas de la volonté des conjoints, l'unicité d'acquéreur étant la conséquence de la préemption, il lui demande quelle solution il entend donner à ce problème.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du 6° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les plus-values résultant de la cession d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens sont exonérées d'impôt sur le revenu, et par suite de prélèvements sociaux dus au titre des produits de placement, lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €. Le seuil de 15 000 € s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble cédé. En cas de cession d'une pluralité de lots au profit d'un même acquéreur, il y a lieu d'apprécier le seuil de 15 000 € en tenant compte du prix de cession global. Par ailleurs, en cas de cession de biens indivis, ce seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise, quelle que soit la valeur totale des biens cédés. Ces précisions figurent au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts sous la référence BOI-RFPI-PVI-10-40-70. La circonstance que la cession soit réalisée au profit d'un acquéreur unique, du fait de l'exercice par celui-ci de son droit de préemption, ne saurait justifier, au risque d'une rupture du principe d'égalité devant l'impôt, de déroger aux règles d'appréciation du seuil d'exonération de 15 000 € rappelées ci-dessus, qui sont d'application générale. Cela étant, il pourrait être répondu plus précisément à la question posée si, par l'indication des noms et adresses des personnes concernées, l'administration pouvait être à même de procéder à une instruction plus détaillée et circonstanciée du cas particulier évoqué.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Meunier](#)

Circonscription : Rhône (13^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13926

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [18 décembre 2012](#), page 7474

Réponse publiée au JO le : [26 février 2013](#), page 2259