ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réforme

Question écrite n° 16113

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, à propos de résidences familiales, fruits d'un héritage. En effet, lors de la vente, ces biens sont considérés comme de véritables résidences secondaires avec la taxation qui en découle. Il serait cependant plus opportun de faire une distinction entre les « véritables résidences secondaires » meublées et occupées sporadiquement par leurs propriétaires ou par des locataires de passage et les maisons provenant d'un héritage familial. De tels immeubles devraient bénéficier, notamment sous les conditions précisées, d'un statut particulier concernant la plus-value dont ils risquent d'être frappés lors de leur vente. Il conviendrait que le propriétaire puisse faire la preuve : 1) qu'il s'agit bien d'un héritage ; 2) qu'il ne l'a jamais habité ou loué depuis le décès de son auteur et qu'il l'entretient pour le conserver au moins en l'état et en paie les taxes foncières ; 3) qu'il soit totalement vide de tout meuble et donc inhabitable ; 4) qu'il en ait confié la vente par la signature d'un mandat régulier au profit d'un notaire ou d'une ou plusieurs agences immobilières. C'est pourquoi il lui demande les mesures qu'il entend prendre pour mettre en œuvre un dispositif fiscal pour de tels biens.

Texte de la réponse

Les plus-values réalisées à titre occasionnel par les 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). Quelles que soient les modalités d'acquisition du bien cédé, à titre gratuit ou à titre onéreux, les plus-values immobilières sont déterminées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. En cas d'acquisition à titre gratuit et conformément aux dispositions du I de l'article 150 VB du CGI, le prix d'acquisition s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit. A défaut, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties. Ce prix d'acquisition peut être majoré des charges et indemnités mentionnées au I de l'article 683 du CGI : il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit. Ce prix peut également être majoré des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit du bien, définis au 1° du I de l'article 41 duovicies I de l'annexe III au CGI et retenus pour leurs montants réels sur justifications. Les frais concernés doivent avoir été effectivement supportés par le cédant et s'entendent exclusivement, d'une part, des frais d'actes et de déclaration, y compris les honoraires du notaire, afférents au bien cédé ainsi que, le cas échéant, des frais de timbre et de publicité foncière et, d'autre part, des droits de mutation payés afférents à ce bien. Enfin, conformément au 4° du II de l'article 150 VB du CGI, certaines dépenses de travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration du bien peuvent venir en majorer le prix d'acquisition. Le prix de cession du bien peut quant à lui être minoré des frais supportés par le vendeur et, en particulier, des frais versés, notamment à un intermédiaire ou à un mandataire ainsi que des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession, conformément aux dispositions de l'article 41 duovicies H de l'annexe III au CGI. Ainsi, le régime actuel d'imposition des plus-values immobilières des particuliers permet de réduire l'assiette de la plus-value

taxable de l'ensemble des frais d'acquisition, de revente et de gros entretien d'un bien reçu par succession. Par ailleurs, les plus-values sur cession de bien acquis de cette manière bénéficient également, le cas échéant, des différentes exonérations prévues au II de l'article 150 U du CGI, notamment de l'exonération des plus-values sous condition du remploi de tout ou partie du prix de cession de l'immeuble concerné à l'acquisition de la résidence principale, ainsi que de l'abattement pour durée de détention prévu au I de l'article 150 VC du même code. En outre, dans la mesure où la plus-value sur cession d'un bien reçu par succession est calculée en retenant comme prix d'acquisition la valeur utilisée pour déterminer les droits de mutation à titre gratuit et que celle-ci correspond à la valeur de l'immeuble au jour du décès, la revente à brève échéance du bien réduit, voire annule le montant du gain imposable, compte tenu alors de la proximité du prix de cession avec le prix d'acquisition. Dès lors, la proposition d'atténuer la taxation des plus-values de revente des biens reçus par succession est donc dépourvue d'objet dans la mesure où, dans le cadre du régime d'imposition des plus-values immobilières, la revente rapide du bien reçu par succession permet déjà d'atténuer significativement ou d'éviter l'imposition de la plus-value réalisée. En revanche, si le bénéficiaire de la succession a, par convenance personnelle, d'abord souhaité conserver le bien avant de le revendre et ainsi, le cas échéant, contribué à augmenter la plus-value de revente, il ne serait pas justifié, au risque d'une rupture du principe d'égalité devant l'impôt, d'atténuer l'imposition correspondante au seul motif que le bien cédé a initialement été reçu par succession. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : M. Didier Quentin
Circonscription : Charente-Maritime (5e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 16113
Rubrique : Plus-values : imposition
Ministère interrogé : Budget
Ministère attributaire : Budget

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 22 janvier 2013, page 702
Réponse publiée au JO le : 23 avril 2013, page 4434