



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Immeubles

Question écrite n° 50014

Texte de la question

M Jean-Marie Daillet expose a M le ministre d'Etat, ministre de l'economie, des finances et du budget, que les abattements annuels sur les plus-values immobilières sont passés de 5 p 100 par an en 1990 à 3,33 p 100 en 1991. De ce fait, le signataire d'une promesse de vente signée en 1990, mais régularisée en 1991 et qui pensait avoir un abattement annuel de 5 p 100 devra, sur sa déclaration de 1991, faite en 1992, ne pratiquer qu'un abattement de 3,33 p 100. Pour le vendeur, la vente était parfaite : la chose et le prix étaient fixes sans possibilité d'annulation et, croyait-il, la plus-value à payer était calculée compte tenu de 5 p 100, d'abattement annuel. Ne pourrait-il, dans un but de tolérance, accorder à ces ventes à cheval sur deux années le bénéfice de l'abattement le plus élevé, soit 5 p 100 en vertu du principe de la non-retro-activité des lois ?

Texte de la réponse

Reponse. - En matière de plus-values immobilières, le fait générateur de l'imposition est constitué par la cession à titre onéreux du bien, qui doit être regardée comme réalisée lors du transfert de propriété de l'immeuble, c'est-à-dire lorsque les parties sont convenues de la chose et du prix. L'imposition doit alors être établie au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue. Lorsqu'une promesse de vente a été conclue préalablement à l'acte de vente proprement dit, l'appréciation de la date de la cession diffère selon que la promesse est unilatérale ou synallagmatique. La promesse unilatérale de vente n'emporte pas transfert de propriété tant qu'elle n'a pas été acceptée et ne peut donc être assimilée à une vente même quand elle est passée devant notaire. Elle ne saurait, par conséquent, constituer le fait générateur de l'imposition d'une plus-value immobilière. A l'inverse, la promesse synallagmatique vaut vente et se confond avec celle-ci dès lors qu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Le transfert de propriété s'opère alors à la date de la conclusion de la promesse. Si l'acte qui la constate est passé en la forme authentique, la date à retenir pour l'imposition des plus-values est celle qui est portée dans l'acte. Si l'acte est sous seing privé, la date à retenir est celle à laquelle il acquiert date certaine. Toutefois, si la promesse contient par ailleurs une disposition ayant pour effet de différer le transfert de propriété, la formation de la vente est reportée à la date de l'acte ultérieur qui constatera ce transfert. De même, en cas de promesse synallagmatique sous condition suspensive, le transfert de propriété n'est effectif qu'à la date de l'acte constatant la réalisation de la condition. L'application dans le temps des dispositions de l'article 91-1 de la loi de finances pour 1991 doit être réglée en fonction de ces principes.

Données clés

Auteur : [M. Daillet Jean-Marie](#)

Circonscription : - Non-Inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50014

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie, finances et budget

Ministère attributaire : économie, finances et budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 1991, page 4669