



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Immeubles

Question écrite n° 50154

Texte de la question

M Hubert Grimault appelle l'attention de M le ministre delegue au budget sur les modalites de calcul de la plus-value imposable dans le cadre du regime des articles 150 A et suivants du CGI (regime de taxation des plus-values immobilieres des particuliers) pour les associes, personnes physiques, d'une societe civile immobiliere de gestion qui vend un immeuble qu'elle a acquis dans le cadre d'un bail a la construction. Dans le cas par exemple d'une societe ayant consenti un bail a construction sur un terrain lui appartenant, cette societe est devenue proprietaire de la construction edifiee par le locataire au terme du bail soit apres une periode de location de dix-huit ans, moyennant une indemnite representant 10 p 100 du cout de revient de la construction pour le locataire. Conformement aux dispositions de l'article 33 ter du CGI, les associes de la SCI sont imposables dans le cadre des revenus fonciers sur la base du prix de revient de l'immeuble, l'imposition etant repartie sur quinze annees. Il lui demande donc de lui preciser si, lors de la revente de l'immeuble et du terrain par la SCI, le prix de revient a retenir est bien constitue par le total forme par le cout d'achat du terrain, d'une part, et la valeur de l'immeuble imposee dans le cadre des revenus fonciers, d'autre part. Il paraissait en effet contraire a l'esprit du bail a construction de considerer que le prix de revient de l'immeuble correspond simplement au montant de l'indemnite versee au locataire puisque le paiement de la construction a ete, en fait, assure par compensation avec les loyers normalement dus au titre de la location. En outre, ne pas retenir la valeur totale de l'immeuble conduirait a une double imposition sur la valeur de cet immeuble d'abord en tant que revenu foncier, ensuite en tant que plus-value, ce qui paraissait tout a fait contraire a l'equite.

Texte de la réponse

Reponse. - La question posee par l'honorable parlementaire est actuellement a l'etude. Il y sera repondu prochainement dans une instruction qui sera publiee au Bulletin officiel des impots pour commenter les dispositions de l'article 95-I de la loi de finances pour 1992 relative a la resiliation anticipee des baux a construction.

Données clés

Auteur : [M. Grimault Hubert](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50154

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 1991, page 4666