



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 9ème législature

### Immeubles

Question écrite n° 63964

#### Texte de la question

M Philippe de Villiers attire l'attention de M le ministre du budget sur l'application de la directive administrative 8 M-2122, no 12, datee du 15 decembre 1985 par l'administration fiscale, precisant le mode de calcul de la plus-value immobiliere lors de la revente d'un bien acquis. Cette directive apparait contestable lorsqu'il s'agit de la revente d'un bien acquis, dont une partie l'est par succession et le surplus a titre de licitation qui ne fait pas cesser l'indivision et notamment dans le cas suivant : X decede le 24 juin 1970, laissant des enfants et quatre petits-enfants venant par representation de leur pere, les droits de chacun de ces petits-enfants etant de 6/144e evaluees a 56 250 francs ; le 27 avril 1982, l'un des quatre enfants cede, a titre d'echange de droits successifs, a chacun des trois freres et soeurs, 2 des 6/144e lui appartenant dans un immeuble ; le 3 mai 1987, les quatre petits-enfants heritent d'une tante les droits de cette derniere dans l'immeuble, soit chacun 3/144e ; enfin, le 29 mars 1988, trois des quatre petits-enfants achètent des autres coindivisaires a titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision des droits leur appartenant, soit chacun 37/144e, moyennant le prix de 3 622 916 francs. Des faits ci-dessus, il resulte que l'ensemble immobilier appartenait aux trois petits-enfants chacun pour un tiers, ledit immeuble a ete vendu le 14 avril 1988 moyennant le prix de 15 000 000 francs, revenant pour 5 000 000 francs a chacun des vendeurs. Chaque vendeur a depose une declaration de plus-values en faisant apparaitre les differentes dates d'entrees dans son patrimoine des droits indivis avec les valeurs au jour de ladite entree dans le patrimoine, 1970, 1982, 1987, 1988, le prix de vente ayant ete, bien entendu, ventile dans les memes proportions. L'administration fiscale s'appuyant sur la directive administrative sus-relee considere que les 48/144e vendus par chacun des trois vendeurs ont pour seule origine le deces du grand-pere en 1970. Dans ces conditions, la valeur d'entree dans le patrimoine, estimation dans la declaration de succession, soit 450 000 francs meme reevaluee (4,32 pour 1988), est nettement inferieure a celle payee pour acquerir les 37/144e en 1988 (3 622 916 francs). En consequence, il lui demande les mesures qu'il compte prendre, afin que la directive administrative actuellement inadaptée au cas present soit modifiée.

#### Texte de la réponse

Reponse. - La question posee portant sur un cas particulier, il ne pourrait y etre repondu que si, par l'indication des noms et adresses des personnes concernees, l'administration etait mise a meme de proceder a une instruction detaillee.

#### Données clés

**Auteur :** [M. de Villiers Philippe](#)

**Circonscription :** - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 63964

**Rubrique :** Plus-values : imposition

**Ministère interrogé :** budget

**Ministère attributaire :** budget

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 16 novembre 1992, page 5162