ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 36050

Texte de la question

Mme Martine Lignières-Cassou souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la fiscalité des plus-values immobilières. Jusqu'à la loi de finances pour 2004, les plus-values sur les cessions amiables bénéficiaient, comme les cessions faisant suite à une expropriation, d'un abattement de 11 500 euros. Cet abattement spécial pour les cessions aux collectivités n'a cependant pas été repris dans la dernière loi de finances. Si la loi de finances pour 2004 prévoit pour les procédures d'expropriation que le vendeur bénéficie de l'exonération de la plus-value lorsqu'il réinvestit le prix de la vente dans l'immobilier, rien n'est en revanche prévu pour les cessions amiables. Les procédures amiables sont pourtant des dispositifs qui facilitent les relations et l'acquisition du foncier, et un atout pour les petites communes dans la simplification des démarches administratives. En conséquence, elle lui demande de bien vouloir envisager l'extension des mesures d'exonération des plus-values aux particuliers qui réinvestissent le prix d'une vente amiable consentie aux collectivités.

Texte de la réponse

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation sont exonérées. Cette exonération est subordonnée au remploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité (CGI, art. 150 U-II 4°). Les plus-values réalisées lors de cessions amiables consenties à un aménageur titulaire d'une convention de zone d'aménagement concertée peuvent bénéficier de l'exonération si, toutes autres conditions étant par ailleurs réunies, l'aménageur (un établissement public ou une société d'économie mixte) se voit confier le droit d'expropriation dans les conditions prévues à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme. En outre, il importe peu que l'indemnité soit fixée judiciairement ou qu'elle résulte d'un accord amiable constaté dans un acte de cession, dans un traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation ou dans un jugement de donné acte. Il n'y a pas lieu de distinguer selon que le transfert de propriété est prononcé par le juge ou réalisé à l'amiable. Les actes de vente amiable antérieurs à la déclaration d'utilité publique sont à traiter comme les actes postérieurs dès lors qu'ils ont fait l'objet d'une ordonnance de donné acte dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 7 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 précitée codifié à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation. L'ensemble de ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : Mme Martine Lignières-Cassou
Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (1re circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 36050
Rubrique : Plus-values : imposition

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE36050

Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 23 mars 2004, page 2170
Réponse publiée le : 20 juillet 2004, page 5528