



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réforme

Question écrite n° 16738

Texte de la question

M. Gilles Carrez attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les modalités d'application de la surtaxe sur les plus-values immobilières instaurée par l'article 70 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012. Plus précisément, il souhaite savoir : si, en cas de vente d'un bien par un couple, la limite de la base imposable est celle réalisée par le couple ou bien par chacun des membres le constituant ; si, en cas de vente par une personne morale, la limite de la base imposable est celle réalisée par la société ou bien en fonction de la répartition de chaque associé, notamment quand l'un des associés bénéficie d'exonération totale ou partielle.

Texte de la réponse

L'article 70 de la dernière loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510 du 29 décembre 2012) a institué une taxe sur les plus-values immobilières élevées, c'est-à-dire dont le montant net imposable excède 50 000 €. Codifiée sous l'article 1609 nonies G du code général des impôts (CGI), la taxe s'applique aux plus-values résultant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, autres que celles résultant de la cession de terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant, réalisées à compter du 1er janvier 2013. Les plus-values immobilières soumises à la taxe s'entendent de celles réalisées, d'une part, dans les conditions prévues aux articles 150 U du CGI et 150 UB à UD du CGI, par les personnes physiques ou les sociétés ou groupement qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI et d'autre part, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du même code, par les contribuables non domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu. La taxe est due par le cédant, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu en application des articles 8 à 8 ter du code général des impôts (CGI). Elle s'applique au montant de la plus-value immobilière nette imposable et par suite, ne s'applique pas aux plus-values immobilières exonérées d'impôt sur le revenu en application des dispositions du II de l'article 150 U du CGI ou par l'effet de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC de ce code. Il résulte de ces principes que le seuil d'imposition de 50 000 € s'apprécie au niveau du cédant, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention, et le cas échéant, de la fraction de la plus-value exonérée en application du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI (remploi de tout ou partie du prix de cession d'un bien dans l'acquisition de la résidence principale). Dans le cas d'un bien de communauté cédé conjointement par un couple marié, les époux sont considérés comme des co-cédants. Toutefois, il est admis d'apprécier le seuil de 50 000 € comme en matière d'indivision, c'est-à-dire au niveau de la quote-part du bien, et donc de plus-value, revenant à chacun des époux et non au regard de la plus-value imposable totale réalisée par le couple. Cette solution permet de traiter les couples mariés, les partenaires à un pacte civil de solidarité et les concubins de manière identique au regard de la taxe sur les plus-values immobilières élevées. S'agissant d'un bien cédé par une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions des articles 8 à 8 ter déjà cités du CGI, le seuil de 50 000 €, qui s'apprécie au niveau du cédant, devrait dans cette situation être apprécié au niveau de la personne morale et non de chaque associé. Toutefois, il est admis que ce seuil soit apprécié au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'impôt sur le

revenu. Dès lors, il ne sera pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € : - de la quote-part de la plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés ; - de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une des exonérations prévues au II de l'article 150 U liées à la cession de la résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de celle-ci. Ces précisions, qui sont intégrées au commentaire d'ensemble de la taxe concernée au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts, BOI-RFPI-TPVIE , sont de nature à répondre aux préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Carrez](#)

Circonscription : Val-de-Marne (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16738

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 janvier 2013](#), page 933

Réponse publiée au JO le : [12 novembre 2013](#), page 11818