



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

indivision

Question écrite n° 3451

Texte de la question

M. Hervé Mariton attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la différence du seuil d'imposition en cas de cession entre, d'une part, un bien dont le droit est démembré et, d'autre part, un bien détenu en indivision. En effet, le Bulletin officiel des impôts ((BOI 8 M-1-05, Fiche 2, n° 66 et 67) stipule qu'en cas de cession d'un immeuble dont le droit de propriété est démembré, le seuil de 15 000 euros s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de ce bien, tandis qu'en cas de cession d'un immeuble détenu en indivision ou acquis en tontine, le seuil de 15 000 euros s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise d'un immeuble sans qu'il soit besoin de connaître la valeur totale du bien. Il s'interroge sur la justification de cette mesure, qui pénalise la possession d'un bien dont le droit est démembré.

Texte de la réponse

Le 6° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit que les plus-values résultant de la cession d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens, sont exonérées d'impôt sur le revenu et, par suite, des prélèvements sociaux dus au titre des produits de placement, lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €. Le seuil de 15 000 € s'apprécie bien par bien et non annuellement, en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble (ou du droit) cédé. Toutefois, conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du 6° précité du II de l'article 150 U du CGI, dans leur rédaction issue de l'article 30 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009), des modalités spécifiques d'appréciation du seuil d'imposition de 15 000 € sont prévues en cas de cession d'un bien détenu en indivision ou dont le droit de propriété est démembré. En effet, le démembrement de propriété confère au nu-propriétaire et à l'usufruitier un droit réel portant sur l'intégralité du bien détenu, tandis que l'indivision confère à chacun des indivisaires la pleine propriété du droit ou du bien à hauteur de sa quote-part indivise seulement. Par ailleurs, dans le cas d'un bien détenu en tontine, la Cour de cassation considère que tant que la condition du prédécès des co-contractants n'est pas réalisée, les tontiniers sont titulaires d'un droit de jouissance indivis sur le bien qu'ils ont acquis. Ainsi, lorsque le bien cédé est détenu en indivision, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de la valeur de chaque quote-part indivise, quelle que soit la valeur du bien cédé. Il est admis qu'il en soit de même en cas de cession d'un bien acquis en tontine. Dans les cas où le bien détenu en indivision consiste en un droit démembré portant sur un immeuble, le seuil de 15 000 € s'apprécie également au regard de la valeur de chaque quote part indivise en pleine propriété. En revanche, en cas de cession isolée ou conjointe de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien, le seuil de 15 000 € s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de ce bien. Enfin, en cas de cession isolée ou conjointe de l'usufruit ou de la nue propriété de la quote-part indivise d'un immeuble, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de la valeur en pleine propriété de cette quote-part indivise. Ces précisions, qui figurent au Bulletin officiel des finances publiques -Impôts sous la référence BOI-RFPI-PVI-10-40-70, sont de nature à répondre aux interrogations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Mariton](#)

Circonscription : Drôme (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3451

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [28 août 2012](#), page 4811

Réponse publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 479