



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 47574

Texte de la question

M. Jean Lassalle attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la possible évolution des modalités de versement de la plus-value au Trésor public lors d'une acquisition d'un bien immobilier en viager. La vente en viager consiste à « aliéner tout ou partie de son capital immobilier », moyennant le versement d'une rente viagère pendant toute la durée de sa vie. En effet, le jour de la vente d'un bien en viager, le crédirentier doit s'acquitter en un seul versement de la totalité de la plus-value de la vente calculée sur la valeur vénale totale. De ce fait, cela crée sur le crédirentier une pression fiscale qui pourrait, au demeurant, être lissée sur le temps de versement de la rente. Il est donc demandé quelles sont les actions que le Gouvernement pourrait envisager afin de permettre d'atténuer cette pression fiscale qui pèse sur les crédirentiers.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions du I de l'article 150 U du code général des impôts (CGI), les cessions à titre onéreux de biens immobiliers, y compris celles réalisées en contrepartie d'une rente viagère « ventes en viager », relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers. A ce titre, elles sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %, soit un taux global d'imposition de 34,5 %. Le fait générateur de l'imposition est constitué par la cession à titre onéreux du bien ou du droit. L'imposition est établie en totalité au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue, quelles que soient les modalités retenues pour en acquitter le prix et même si celui-ci est payable par fractions échelonnées au cours des années suivantes. Il en est également ainsi pour les ventes consenties moyennant le paiement d'une rente viagère ou moyennant un prix converti en rente viagère. Ces précisions figurent au paragraphe n° 60 du BOI-RFPI-PVI-30-10-210120912, publié au bulletin officiel des finances publiques – impôts (BOFIP). Au cas particulier de la « vente en viager », le fait que le prix de la cession ne soit pas réglé en totalité lors du transfert de propriété mais fasse l'objet de dispositions particulières, notamment par le paiement éventuel d'un « bouquet » suivi du versement d'une rente jusqu'au décès du crédirentier, n'est pas de nature à remettre en cause les modalités d'imposition de la plus-value immobilière. Ainsi, le crédirentier, qui est également le cédant, est redevable de l'imposition sur les plus-values immobilières, conformément aux dispositions des articles 150 V à 150 VH du CGI. Cela étant, il peut bénéficier des exonérations prévues au II de l'article 150 U du CGI, notamment au titre de la cession de la résidence principale, dès lors que leurs conditions d'application sont remplies. A défaut de pouvoir prétendre à ces exonérations, la plus-value imposable est déterminée après application de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI. Il est par ailleurs rappelé que l'article 27 de la loi de finances pour 2014 (n° 2013-1278 du 29 décembre 2013) modifie dans un sens favorable la cadence de l'abattement pour durée de détention applicable aux plus-values de cession d'immeubles bâtis, pour les cessions intervenues depuis le 1er septembre 2013, ce qui se traduit notamment par une exonération d'impôt sur le revenu au terme d'une durée de détention de vingt-deux ans (au lieu de trente ans antérieurement). L'imposition calculée sur la plus-value immobilière, elle-même déterminée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition et réduite d'un abattement pour durée de détention, ne représente ainsi qu'une fraction du prix de cession et peut, le plus souvent, être réglée au moyen du

« bouquet ». En tout état de cause, déroger aux principes généraux d'imposition des plus-values immobilières rappelés ci-dessus en considération des seules modalités de paiement du prix de cession convenues entre les parties, notamment au motif que la cession s'effectue moyennant le versement d'une rente viagère, remettrait en cause le principe d'égalité devant l'impôt.

Données clés

Auteur : [M. Jean Lassalle](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (4^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47574

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 janvier 2014](#), page 349

Réponse publiée au JO le : [5 juillet 2016](#), page 6356