



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 52777

Texte de la question

M. Dominique Le Mèner appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le calcul de la taxe sur les plus-values immobilières concernant les sociétés civiles immobilières. Depuis le 1er janvier 2013, est instaurée une surtaxe variant de 2 % à 6 % pour les plus-values supérieures à 50 000 euros. Selon le Bulletin officiel des finances publiques, le seuil de 50 000 euros s'apprécie individuellement en ce qui concerne les indivisaires et concubins, les couples mariés cédant un bien de communauté et les couples liés par un PACS. Cependant, dans le cas d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu, ce seuil ne s'apprécie qu'au niveau de la personnalité morale de la société et non au niveau de chaque associé, c'est-à-dire des foyers fiscaux. Alors que la déclaration de revenus de la SCI se fait individuellement pour chaque associé, et donc par foyer fiscal, il en est autrement du calcul de la plus-value puisque la taxe payée par un associé dépend de la situation de l'autre. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire part de son sentiment sur cette situation.

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 150 UD du CGI, par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements 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 CGI. A ce titre, les sociétés de personnes dont les résultats sont imposés à l'impôt sur le revenu entre les mains de leurs associés constituent des redevables de la taxe. En effet, ces sociétés ou groupements soumis au régime fiscal des sociétés de personnes ont une personnalité distincte de celle de leurs associés. La taxe 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. Dans le cas 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. Toutefois, il est admis que le seuil de 50 000 € 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 n'est pas tenu compte pour l'appréciation de ce seuil : - 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 de l'une des exonérations prévues au II de l'article 150 U du CGI liée 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 figurent au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts sous les paragraphes no 40 à 60 du BOI RFPI TPVIE-10-20130806 et no 60 du BOI RFPI TPVIE-20-20130806, sont de nature à répondre aux interrogations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Le Mèner](#)

Circonscription : Sarthe (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52777

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 mars 2014](#), page 2748

Réponse publiée au JO le : [13 septembre 2016](#), page 8181