



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 58798

Texte de la question

M. Pierre Lequiller attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur une difficulté récurrente rencontrée par les notaires confrontés au calcul des plus-values réalisées après revente, et spécifiquement lorsque le bien en question est tombé dans l'escarcelle d'un donataire par suite du décès de son donateur. Il semblerait en effet que certains services de la fiscalité immobilière ne retiennent pour base de calcul la valeur du bien au jour de la donation, alors que d'autres retiennent la date du décès du donateur. Pour les premiers, cela conduit à taxer deux fois la période située entre le jour de la donation et le jour du décès. Il semble important aujourd'hui d'adresser une directive claire sur la base de calcul à prendre en considération par les services fiscaux, afin de leur donner, ainsi qu'aux notaires, une lisibilité accrue et surtout une homogénéité dans les taxations. C'est pourquoi il interpelle aujourd'hui M. le ministre des finances et des comptes publics sur la faisabilité de cette circulaire.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 150 V du code général des impôts (CGI), la plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant. Le prix d'acquisition, mentionné au I de l'article 150 VB du même code, est en cas d'acquisition à titre onéreux, le prix effectivement acquitté par le cédant tel qu'il a été stipulé dans l'acte ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur vénale de l'immeuble retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit. Or l'acquisition de l'usufruit par extinction à raison de l'arrivée de son terme ne donne lieu ni à versement d'un prix d'achat par l'acquéreur ni, conformément aux dispositions de l'article 1133 du CGI, au paiement d'une quelconque imposition au titre des droits de mutation à titre gratuit. Par suite, lors de la cession d'un bien après réunion de la nue-propriété acquise à titre onéreux ou gratuit et de l'usufruit acquis par extinction, le prix d'acquisition de l'usufruit est nul. Cela étant, il est admis, en l'absence de prix d'acquisition ou de valeur vénale de l'usufruit, au sens du I de l'article 150 VB du CGI, de retenir comme prix d'acquisition la valeur vénale de chacun des droits à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant, soit la valeur en pleine propriété du bien. Ces précisions figurent d'ores et déjà aux paragraphes n° 220 et 350 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts. S'agissant du cas particulier évoqué, il ne saurait être répondu avec certitude que si, par la communication des éléments nécessaires à l'appréciation complète du dossier, l'administration était mise à même de procéder à une instruction détaillée.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lequiller](#)

Circonscription : Yvelines (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58798

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Finances et comptes publics
Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [1er juillet 2014](#), page 5416

Réponse publiée au JO le : [30 juin 2015](#), page 5031