

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER REÇU PAR DONATION OU SUCCESSION : ON RETIENT LA VALEUR ÉVENTUELLEMENT RECTIFIÉE

Pour le calcul de la plus-value, la valeur rectifiée doit être retenue que la rectification définitive soit antérieure ou postérieure à la date de cession du bien.



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legenre
Avocat

Les plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%. De nombreuses plus-values bénéficient toutefois d'exonérations. En outre, lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention.

PRIX D'ACQUISITION À TITRE GRATUIT

En cas d'acquisition par succession ou donation, le prix d'acquisition s'entend de la valeur retenue pour la liquidation des droits. Cette valeur est majorée des frais d'acte ou de déclaration, tels que les honoraires de notaire ou les frais de publicité foncière, ainsi que des droits de succession ou de donation à proportion de leur valeur représentative des biens cédés. Le prix d'acquisition peut aussi être majoré des dépenses de travaux.

CONSÉQUENCES DE LA RECTIFICATION DU PRIX D'ACQUISITION

Par un acte du 1er février 2009, un particulier fait la donation de la nue-propiété de sa part indivise d'une villa dénommée « Rêve d'Azur », édifée sur le territoire de la commune de Villefranche-sur-Mer, pour une valeur déclarée de 880 000 euros. Le 20 novembre 2010, la propriété est vendue pour un montant total de 22 003 000 euros. A l'issue d'un examen contradictoire de la situation fiscale personnelle du cédant, l'administration fiscale remet en cause le bénéfice de l'exonération au titre de la résidence principale.

Deux ans après la cession de la villa « Rêve d'Azur », l'administration procède, pour l'imposition aux droits

de mutation de la donation-partage dont a bénéficié le cédant, à un rehaussement de la valeur d'acquisition du bien. A l'issue de la procédure, la valeur de la part indivise de la nue-propiété de la villa en cause est fixée à la somme de 4 268 297 euros, au lieu des 880 000 euros déclarés lors de la donation-partage. Considérant que la rectification définitive de la valeur de la villa était intervenue postérieurement à la cession du bien, la cour administrative d'appel refuse d'en tirer les conséquences pour le calcul de la plus-value.

Le Conseil d'Etat confirme que la villa « Rêve d'Azur » ne pouvait être regardée comme constituant, à la date de sa cession, la résidence principale du cédant. Il précise que, pour le calcul du montant de la plus-value taxable en cas de cession d'un bien immobilier obtenu à titre gratuit, le prix d'acquisition de ce bien doit être fixé à la valeur retenue pour le calcul des droits de mutation, que celle-ci procède d'une déclaration du contribuable au titre des droits d'enregistrement ou, le cas échéant, d'une rectification définitive de cette déclaration par l'administration fiscale. Ainsi, lorsque la rectification définitive de la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation intervient postérieurement à la cession, le contribuable a la possibilité de demander la prise en compte de cette valeur rectifiée pour l'imposition de la plus-value de cession, soit dans le cadre d'un litige en cours relatif à cette imposition, soit par la voie d'une réclamation, la fixation de la valeur rectifiée devant alors être regardée comme un événement de nature à rouvrir le délai de réclamation.

La cour administrative d'appel de Marseille a donc commis une erreur de droit en refusant de tenir compte de la valeur rectifiée au motif qu'elle procédait d'un événement postérieur à la cession du bien (Conseil d'Etat 27-11-2019 n° 418379).

**PLUS-VALUE
PRIX D'ACQUISITION
À TITRE GRATUIT
RECTIFICATION**