

14ème législature

Question N° : 40163	De M. Philippe Plisson (Socialiste, républicain et citoyen - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse > réforme	Analyse > cessions immobilières. perspectives.
Question publiée au JO le : 15/10/2013 Réponse publiée au JO le : 07/01/2014 page : 165		

Texte de la question

M. Philippe Plisson appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la situation des propriétaires expropriés par le passage de la ligne TGV Tours-Bordeaux. Ceux d'entre eux qui sont propriétaires depuis moins de 30 ans, et qui ont négocié au plus juste leur indemnisation, se voient taxés de 35 % au titre de la plus-value. Il s'agit là d'une double peine puisque, contraints de vendre et expulsés de leur maison, ils se voient de plus amputés du tiers du prix de la vente. Aussi, il lui demande de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour rétablir cette situation injuste.

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, quel qu'en soit le motif, de biens immobiliers, relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers. Par suite, les plus-values immobilières constatées lors d'expropriations, qui constituent par nature des cessions à titre onéreux, sont donc, en principe, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux suivant le régime prévu aux articles 150 U et suivants du CGI. Cela étant, pour tenir compte du caractère particulier de ces cessions, lié à leur caractère forcé, le 4° du II de l'article 150 U du CGI prévoit une exonération en faveur des plus-values résultant d'une expropriation lorsque l'intégralité de l'indemnité représentative de la valeur de cession du bien fait l'objet, dans les douze mois de sa perception, d'un emploi intégral dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, sans condition d'affectation ou de durée de conservation de ceux-ci. Cette exonération concerne non seulement les plus-values réalisées lors d'expropriations d'immeubles visés par une déclaration d'utilité publique mais également celles réalisées lors des cessions amiables consenties aux aménageurs s'étant vu confier le droit d'exproprier dans les conditions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, ainsi que celles réalisées par les particuliers ayant exercé le droit de délaissement prévu aux articles L. 111-1, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 et suivants du même code. Ces précisions figurent au BOI-RFPI-10-40-60-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts (BOFIP). La circonstance que cette exonération soit subordonnée à une condition de emploi a pour but d'éviter qu'elle ne constitue qu'un effet d'aubaine en faveur du cédant. En effet, dès lors que le propriétaire contraint à la cession emploie le montant total de l'indemnité perçue dans l'acquisition, la construction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, il y a légitimement lieu de considérer que la condition de emploi a atteint son objectif en permettant au contribuable exproprié de reconstituer un patrimoine immobilier équivalent à celui qu'il s'était vu dans l'obligation de céder. En revanche, à défaut de emploi intégral, l'imposition de la plus-value réalisée à raison de l'expropriation est déterminée dans les conditions de droit commun. En premier lieu, elle bénéficie donc des différentes exonérations

prévues au II de l'article 150 U du CGI, liées notamment à la nature des biens cédés (cession de la résidence principale par exemple) ou à la qualité du cédant (exonération sous condition de ressources et de fortune des titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité). En second lieu, si elle n'a pu bénéficier de l'une des exonérations précitées, son montant imposable est, au même titre que celui des plus-values afférentes aux cessions immobilières volontaires, calculé après application de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI qui, pour les immeubles bâtis, conduit depuis le 1er septembre 2013 à une exonération totale des assiettes fiscale et sociale au terme, respectivement, de vingt-deux et trente ans de détention du bien. En outre, si le bien exproprié est un immeuble bâti, le montant imposable de la plus-value sera réduit de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable aux cessions réalisées du 1er septembre 2013 au 31 août 2014. Au total, les propriétaires ayant réalisé des plus-values à l'occasion d'une expropriation bénéficient à la fois d'une mesure d'exonération spécifique et dans l'hypothèse où ils ne peuvent se prévaloir de cette mesure particulière, des mêmes exonérations et règles de taxation que les propriétaires ayant réalisé des plus-values en cédant volontairement leurs biens. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.