



Surtaxe sur Plus value immobilière Art 1609 nonies du CGI

Par Levnose

Bonjour,

Ma question porte sur le mode de calcul de la taxe prévue à l'article référencé en objet dans le cas de la vente d'un bien acquis par fractions successives.

En l'occurrence il s'agit d'un bien hérité de mes parents décédés l'un en 2006 et l'autre en 2018. .

En effet il ressort que dans un cas la plus value nette est inférieure à 50000 ? soit 10000 ? alors que dans l'autre elle est de 60000 ?.

Le notaire a dans un premier temps dissocié les deux calculs ce qui est plus avantageux pour moi car l'assiette retenue était de 60000 ? . Mais à la demande de l'administration fiscale il a dû revoir ses calculs en agrégeant les deux plus values nettes soit 70000 ? . Cette façon de procéder est bien entendu défavorable pour le vendeur.

J'aimerais donc savoir quelle est la méthode à retenir et s'il existe une règle ou si ce point est laissé à l'interprétation de chaque service.

Merci aux contributeurs de bien vouloir éclairer ma lanterne.

Bien cordialement.

Par john12

Bonjour,

la plus-value qui résulte de la vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constitue une plus-value unique. Celle-ci est calculée en faisant la somme algébrique des différences constatées, quel qu'en soit le sens, entre le prix de chacune des acquisitions successives et la part correspondante du prix de vente de l'immeuble.

BOI 8 M5-02 du 04/12/2002.

<http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2002/8fipub/textes/8m502/8m502.htm>

Il semble bien que l'administration fiscale ait correctement appliqué la législation applicable à l'espèce.

Cordialement

.

Par Levnose

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Néanmoins le doute persiste quant au mode de calcul retenu pour la taxe sur la plus value élevée (art 1609 nonies du CGI) compte tenu de l'antériorité de la réponse ministérielle ...

Ou alors, si je m'en tiens à l'exemple illustrant cette réponse il faudrait tenir compte de l'érosion monétaire pour le prix d'acquisition au moins pour la première fraction (2006).

Qu'en pensez-vous ?

En tout cas cette façon de procéder est pour le moins défavorable par rapport aux dispositions applicables en cas de "cessions par une pluralité de cédants"

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8597-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-TPVIE-20-20180824>

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'érosion monétaire n'est pas prise en compte dans le calcul.

Par john12

Bonjour,

"si je m'en tiens à l'exemple illustrant cette réponse il faudrait tenir compte de l'érosion monétaire pour le prix d'acquisition au moins pou la première fraction (2006)."

Oui. En effet, le seuil d'application de la surtaxe de l'article 1609 nonies G du CGI s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

C.F. art 1609 nonies G CGI qui dispose notamment :

"La taxe est assise sur le montant imposable des plus-values..."

"La taxe est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 ?"

"En tout cas cette façon de procéder est pour le moins défavorable par rapport aux dispositions applicables en cas de "cessions par une pluralité de cédants"

Certes, mais, dans votre cas, il ne m'a pas semblé qu'il y ait une pluralité de cédants. En matière fiscale, il vaut mieux ne pas chercher à extrapoler. Les dispositions fiscales sont d'application stricte.

Cordialement