

Section 2 : Fait générateur

31. Principe. Le fait générateur de l'imposition est constitué par la cession à titre onéreux du bien ou du droit.

Voir fiche n° 6 sur la date de cession

32. Terrains à bâtir. Les reports de taxation des plus-values prévues aux articles 238 nonies à 238 terdecies du CGI ne sont pas applicables dans le cadre du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières (CGI, art. 238 terdecies, 3^{ème} alinéa). Ainsi sont imposables dans les conditions de droit commun, les plus-values constatées à l'occasion de la cession de terrains à bâtir à l'occasion de :

- la cession à une collectivité publique (CGI, art. 238 nonies) ;
- l'apport à des sociétés civiles de construction répondant aux conditions définies à l'article 239 ter du CGI (CGI, art. 238 decies - I) ;
- l'apport à des sociétés de copropriété définies à l'article 1655 ter du CGI (CGI, art. 238 decies – II) ;
- la cession rémunérée par la remise d'immeubles ou fractions d'immeubles à édifier sur les terrains cédés (CGI, art. 238 undecies).

Les dispositions de l'article 10 de la loi de finances pour 2004 sont applicables aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2004. Les cessions intervenues avant cette date mais pour lesquelles les reports d'imposition prévus aux articles 238 nonies à 238 terdecies du CGI se sont appliqués, demeurent imposables à l'expiration du report. Elles feront l'objet d'une imposition au taux proportionnel de 16 % majoré, le cas échéant des prélèvements sociaux. Le paiement s'effectuera à la recette des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du report.

33. Expropriation. Aucun régime de différé d'imposition n'est prévu en cas d'expropriation. Des règles particulières de recouvrement de l'impôt sont toutefois applicables :

- lorsque l'expropriation est constatée par une ordonnance judiciaire, l'impôt est acquitté par le contribuable à la recette des impôts dans le délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession (CGI, art. 150 VH – I et 150 VG – II 2°) ;
- lorsque l'expropriation est constatée par un acte passé en la forme administrative, l'impôt est directement prélevé par le comptable public lors du versement du prix au contribuable (CGI, art. 150 VH – III 1°).

Voir fiche n° 8 pour les obligations de paiement en cas d'expropriation constatée par une ordonnance judiciaire ou par un acte passé en la forme administrative

TITRE 2 : DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE

34. Il convient en premier lieu de calculer la plus-value brute (chapitre 1) avant de déterminer la plus-value imposable (chapitre 2).

CHAPITRE 1 : CALCUL DE LA PLUS-VALUE BRUTE

35. Aux termes de l'article 150 V du CGI, la plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession (section 1) et le prix d'acquisition par le cédant (section 2).

Section 1 : Premier terme de la différence

36. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (A). Il est majoré de certaines charges et indemnités (B) et réduit du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (C).

A. DEFINITION DU PRIX DE CESSION

37. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation (CGI, art. 150 VA-I).

Voir fiche n° 3 relative au prix de cession

B. MAJORATION DU PRIX DE CESSION

38. Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Les indemnités d'assurance consécutives au sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, art. 150 VA-II).

39. Charges et indemnités. Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI (CGI, art. 150 VA-II).

Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit : montant des remboursements mis à la charge des acquéreurs, obligation pour l'acquéreur de construire sur sa parcelle un mur séparatif de la parcelle dans l'intérêt du vendeur, clause d'indexation du prix de cession consentie en contrepartie de la faculté accordée à l'acquéreur de différer le règlement d'une partie du prix, indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur.

Les charges ainsi visées ne s'entendent que de celles que le contrat impose à l'acquéreur à la décharge du vendeur.

40. Indemnités d'assurance. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, art. 150 VA-II).

Ainsi, en cas de revente de l'immeuble sinistré, le montant de l'indemnité n'a pas à être ajouté au prix de vente pour le calcul de la plus-value.

C. DIMINUTION DU PRIX DE CESSION

41. Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (CGI, art. 150 VA-III).

42. Les pièces justifiant des frais ou charges venant en diminution du prix de cession sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration (CGI, ann. II, art. 74 SI).

1. Taxe sur la valeur ajoutée

43. La TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession vient, sur justificatifs, en diminution du prix de cession.

Il en est ainsi que la taxe corresponde à la mutation elle-même ou à une régularisation effectuée en application des dispositions de l'article 210 de l'annexe II au CGI. Si le vendeur met le montant de cette taxe à la charge de l'acquéreur, ce montant constitue une charge majorant le prix. Mais, comme la taxe est déductible du même prix de vente, son incidence est, en principe, nulle pour le calcul de la plus-value.

2. Frais supportés par le vendeur

44. Les frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession ne peuvent être admis en diminution du prix de cession que si leur montant est justifié (CGI, ann. III, art. 41 duovicies H). Ils s'entendent exclusivement :

1° des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;

2° des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession ;

3° des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix (voir n° 39.) ;

4° des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ;

5° des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

Section 2 : Second terme de la différence

45. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte (A). Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés (B).

A. DEFINITION DU PRIX D'ACQUISITION

46. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VB-I). En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale au jour du transfert diminuée, le cas échéant, de l'abattement prévu à l'article 764 bis du CGI.

Voir fiche n° 4 relative au prix d'acquisition

B. MAJORATION DU PRIX D'ACQUISITION

47. Le prix d'acquisition est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés par la loi (CGI, art. 150 VB-II).

En dehors de ces frais, les autres dépenses restent sans influence pour la détermination de la plus-value. Il en est ainsi, notamment, des avances faites par les associés à une société civile immobilière propriétaire du bien cédé.

48. Sauf lorsqu'elles font l'objet d'un abattement forfaitaire, les dépenses ne peuvent être prises en compte pour la détermination de la plus-value imposable que si elles sont justifiées. Les pièces justifiant des frais ou charges venant en majoration du prix d'acquisition sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration (CGI, ann. II, art. 74 SI).

1. Charges et indemnités

49. Les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI viennent majorer le prix d'acquisition. Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit (voir n° 39.). Elles sont retenues pour leur montant réel sur justification (CGI, art. 150 VB-II 1°).

2. Frais afférents à l'acquisition à titre gratuit

50. Les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit du bien ou droit cédé qui viennent en majoration du prix d'acquisition sont définis par décret (CGI, art. 150 VB-II 2° ; CGI, ann. III, art. 41 duovicies I 1°). Ils sont retenus pour leur montant réel sur justification, doivent avoir été effectivement supportés par le cédant et s'entendent exclusivement :

- des frais d'acte et de déclaration (y compris honoraires du notaire) afférents à ce bien ou droit ainsi que, le cas échéant, des frais de timbre et de publicité foncière ;

- des droits de mutation payés afférents à ce bien ou droit. En cas de mutation par décès, les droits de mutation à titre gratuit afférent au bien aliéné se trouvent généralement inclus dans les frais globaux ayant grevé l'ensemble de l'actif successoral. Dans ce cas, les droits de mutation sont pris en compte à proportion de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits.