

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-30-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

RFPI – Plus-value immobilière – Fait générateur

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Plus-values de cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble

Titre 3 : Plus-values immobilières - modalités d'imposition et obligations déclaratives et de paiement

Chapitre 1 : Fait générateur – année d'imposition

Sommaire :

I. Principe : la date de cession

II. Modalités du contrat de cession

A. Condition suspensive

B. Promesse unilatérale de vente

C. Promesse synallagmatique de vente

D. Paiement du prix

1

En vertu du [I de l'article 150 U du code général des impôts \(CGI\)](#), seules sont imposables les plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux. Cette cession constitue le fait générateur de l'imposition.

I. Principe : la date de cession

10

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

Il y a lieu de considérer que la cession est intervenue :

- si l'acte qui la constate est passé en la forme authentique, à la date portée dans cet acte ;

- dans les autres cas, à la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

20

La date qui constitue le fait générateur de l'imposition est également celle du terme du délai de détention ([BOI-FPI-PVI-20-20](#)).

II. Modalités du contrat de cession

A. Condition suspensive

30

Lorsqu'une vente est réalisée sous condition suspensive, la cession ne doit être considérée comme effective qu'au moment de la réalisation de la condition sans qu'il y ait lieu par conséquent de tenir compte, comme en droit civil, de l'effet rétroactif qui peut lui être attaché ([CGI, ann. II, art. 74 SA](#)).

Dès lors, la plus-value doit être déterminée et déclarée selon les règles applicables l'année de la réalisation de la condition suspensive.

B. Promesse unilatérale de vente

40

Dès lors que, seul le vendeur se trouve obligé, la simple promesse unilatérale de vente n'emporte pas transfert de propriété. Il importe peu à cet égard que ladite promesse ait été ou non soumise à la formalité de l'enregistrement ou encore publiée au fichier immobilier.

C. Promesse synallagmatique de vente

50

Une promesse synallagmatique de vente vaut vente dans la mesure où il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Dès lors, la cession est réputée avoir lieu lors de la signature de la promesse synallagmatique.

Toutefois, en cas de promesse synallagmatique sous condition suspensive, le transfert de propriété n'est effectif qu'à la date de l'acte constatant la réalisation de la condition.

D. Paiement du prix

60

Le cédant ne peut exciper de la non perception d'une fraction des sommes lui revenant pour faire échec, en totalité ou en partie, à la taxation.

Par suite, l'imposition est établie en totalité au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue quelles que soient les modalités retenues pour en acquitter le prix et même si celui-ci est payable par fractions échelonnées au cours des années suivantes. Il en est de même pour les ventes consenties moyennant le paiement d'une rente viagère ou moyennant un prix converti en rente viagère.