RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-10-40-70-20140414
Date de publication : 14/04/2014

RFPI - Plus-values immobilières - Exonération liée au montant des cessions

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 1 : Plus-values immobilières - champ d'application
Chapitre 4 : Exonérations
Section 7 : Exonération liée au montant des cessions

Sommaire :

I. Modalités d'appréciation du seuil d'imposition de 15 000 € en cas de cession d'un bien détenu en indivision ou dont le droit de propriété est démembré
A. Cession d'immeuble ou partie d'immeuble détenu en indivision
B. Cession d'immeuble ou partie d'immeuble dont le droit de propriété est démembré
C. Cession de la quote-part indivise démembrée d'un immeuble ou partie d'immeuble
D. Cession d'un droit démembré détenu en indivision
II. Appréciation du seuil de 15 000 € - autres cas particuliers
A. Cession de plusieurs parcelles ou lots
B. Cession d'un bien acquis en tontine
C. Cession d'un bien détenu par des époux

1

Le 6° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI) prévoit que les plus-values résultant de la cession d'immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens sont exonérées d'impôt sur le revenu, et par suite de prélèvements sociaux dus au titre des produits de placement, lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.

10

Le seuil de 15 000 € s'apprécie bien par bien et non annuellement, en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble cédé.

I. Modalités d'appréciation du seuil d'imposition de 15 000 € en cas de cession d'un bien détenu en indivision ou dont le droit de propriété est démembré

A. Cession d'immeuble ou partie d'immeuble détenu en indivision

20

Appréciation du seuil d'imposition au regard de la valeur de chaque quote-part indivise.

En cas de cession d'un bien immobilier détenu en indivision, le 6° du II de l'article 150 U du CGI précise que le seuil d'imposition de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise, quelle que soit la valeur totale du bien cédé.

Exemple : Un immeuble est détenu en indivision, en pleine propriété, par deux personnes physiques, l'une (A) le détenant à hauteur de 20 %, l'autre (B) à hauteur de 80 %. L'immeuble est cédé pour un prix total de 70 000 €.

Le montant de la cession s'élève donc :

- pour A, à 14 000 € (70 000 € x 20 %) ;

- pour B, à 56 000 € (70 000 € x 80 %).

L'indivisaire A est exonéré d'impôt sur la plus-value (et de prélèvements sociaux) dès lors que le prix de cession (14 000 €) correspondant à sa quote-part indivise est inférieur au seuil d'imposition de 15 000 €. En revanche, l'indivisaire B est imposable puisque le prix de cession (56 000 €) correspondant à sa quote-part indivise est supérieur au même seuil.

B. Cession d'immeuble ou partie d'immeuble dont le droit de propriété est démembré

30

Appréciation du seuil d'imposition au regard de la valeur en pleine propriété du bien cédé.

En cas de cession isolée ou conjointe de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien, le seuil de 15 000 € s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble cédé.

Exemple : Un immeuble dont la propriété est démembrée entre une personne physique (A) pour la nue-propriété et une autre (B) pour l'usufruit est cédé pour un montant de 30 000 €.

Ni A ni B ne peuvent bénéficier de l'exonération de l'impôt sur la plus-value (et de prélèvements sociaux) du chef du montant de la cession, dans la mesure où le montant total de la cession (30 000 €) est supérieur à 15 000 €, et cela quand bien même la part du prix de cession correspondant à la valeur de leur droit respectif serait inférieure à ce seuil.

C. Cession de la quote-part indivise démembrée d'un immeuble ou partie d'immeuble

40

Appréciation du seuil d'imposition au regard de la valeur en pleine propriété de chaque quote-part indivise.

En cas de cession de la quote-part indivise démembrée d'un bien immobilier, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise, quelle que soit la valeur totale du bien cédé.

Exemple : Un immeuble est détenu en indivision, l'une des quotes-parts indivises, représentant 35 % de la valeur de l'immeuble, est détenue en pleine propriété par A, l'autre, en représentant 65 %, est démembrée entre B (usufruit) et C (nue-propriété). Les données de l'exemple sont schématisées dans le tableau suivant :

Répartition des quotes-parts indivises

Quote-part indivise en pleine propriété (35 %)	Quote-part indivise démembrée (65 %)
A (35 % en pleine propriété)	**B** (usufruitier)
	C (nu-propriétaire)

L'immeuble est cédé pour un prix total de 40 000 €.

Le montant à retenir pour l'appréciation du seuil d'imposition est égal à :

- 14 000 € (40 000 € x 35 %) pour A, ce qui correspond à la valeur de sa quote-part indivise ;

- 26 000 € (40 000 € x 65 %) pour B, ce qui correspond à la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise ;

- 26 000 € (40 000 € x 65 %) pour C, ce qui correspond à la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise.

En conséquence, A sera exonéré de l'impôt (et de prélèvements sociaux) sur la plus-value tandis que B et C en seront redevables dès lors que le montant retenu pour l'appréciation du seuil d'imposition est, en ce qui les concerne, supérieur à 15 000 €.

D. Cession d'un droit démembré détenu en indivision

50

Appréciation du seuil d'imposition au regard de la valeur en pleine propriété de chaque quote-part indivise.

En cas de cession d'un droit démembré détenu en indivision, et en application du 6° du II de l'article 150 U du CGI, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété.

Exemple : A détient la totalité d'un immeuble en usufruit, dont la nue-propriété est détenue en indivision par B et C à hauteur respectivement de 70 % et 30 %. Les données de l'exemple sont

schématisées dans le tableau suivant :

Répartition des droits démembrés

Usufruit de l'immeuble	Nue-propriété de l'immeuble en indivision
A (100 % de l'usufruit)	**B** (70 % de la nue-propriété)
	C (30 % de la nue-propriété)

L'immeuble est cédé pour un prix total de 42 000 €.

Le montant à retenir pour l'appréciation du seuil d'imposition est égal à :

- 42 000 € pour A, ce qui correspond à la valeur en pleine propriété du bien immeuble cédé ;

- 29 400 € (42 000 € x 70 %) pour B, ce qui correspond à la valeur de sa quote-part indivise en pleine propriété ;

- 12 600 € (42 000 € x 30 %) pour C, ce qui correspond à la valeur de sa quote-part indivise en pleine propriété.

En conséquence, A et B seront soumis à l'impôt (et aux prélèvements sociaux) sur la plus-value dès lors que le montant retenu pour l'appréciation du seuil d'imposition est, en ce qui les concerne, supérieur à 15 000 €, tandis que C en sera exonéré.

II. Appréciation du seuil de 15 000 € - autres cas particuliers

A. Cession de plusieurs parcelles ou lots

60

Il convient de distinguer selon que la cession est réalisée auprès d'acquéreurs distincts ou d'un même acquéreur.

70

En cas de cession de parcelles ou de lots à des acquéreurs distincts, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition cession par cession, c'est-à-dire acquéreur par acquéreur.

80

En cas de cession de plusieurs parcelles ou lots à un même acquéreur, il y a lieu d'apprécier le seuil d'imposition de 15 000 € en tenant compte du prix de cession global. Il est toutefois admis en cas de cession de parcelles, pour lesquelles des références cadastrales distinctes sont prévues et qui ne sont pas adjacentes, que le seuil d'imposition s'apprécie parcelle par parcelle. Ce seuil continue à s'apprécier globalement en cas de cession de parcelles d'un seul tenant.

B. Cession d'un bien acquis en tontine

90

Il est admis qu'en cas de cession d'un bien acquis en tontine, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part sans qu'il soit besoin de connaître la valeur totale du bien.

C. Cession d'un bien détenu par des époux

100

Il est admis, en cas de cession d'un bien détenu par des époux, d'apprécier le seuil de 15 000 € dans les mêmes conditions que pour les biens détenus en indivision, y compris en cas de mariage sous le régime de la communauté légale ou conventionnelle.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 23/11/2026