RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-10-40-90-20120912
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 14/06/2013

RFPI – Plus-values immobilières - Exonérations liées à la qualité du cédant

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 9 : Exonérations liées à la qualité du cédant

Sommaire :

I. Bénéficiaires
A. Titulaires de pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité
1. Pensions de vieillesse
2. Cartes d'invalidité
B. Date d'appréciation
C. Situations particulières
1. Conjoint titulaire de pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité
2. Pension de réversion
3. Associés de sociétés
4. Indivision
5. Contribuables domiciliés hors de France
II. Conditions d'application
A. Situation au regard de l'impôt de solidarité sur la fortune
B. Situation au regard de l'impôt sur le revenu
C. Cas particuliers
1. Changement de situation fiscale
2. Enfants titulaires de la carte d'invalidité

1

Les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L341-4 du code de la sécurité sociale qui cèdent un immeuble, une partie d'immeuble ou un droit relatif à ces biens n'entrent pas dans le champ de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value à la double condition que :

- ils ne soient pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession ;

- leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la cession soit inférieur à la limite prévue au I de l'article 1417 du code général des impôts (CGI), appréciée au titre de cette année (III de l'article 150 U du CGI).

Les pièces justificatives sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration.

I. Bénéficiaires

A. Titulaires de pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité

1. Pensions de vieillesse

10

Les titulaires de pensions de vieillesse doivent, d'une façon générale, s'entendre de toutes les personnes qui perçoivent des pensions de retraite.

Peu importe que ces personnes perçoivent ou non d'autres revenus ou exercent une activité rémunérée.

2. Cartes d'invalidité

20

Seuls les titulaires de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L341-4 du code de la sécurité sociale peuvent bénéficier de l'exonération.

Il s'agit des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et des invalides qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie ordinaire.

B. Date d'appréciation

30

La qualité de titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité s'apprécie au jour de la cession du bien.

C. Situations particulières

1. Conjoint titulaire de pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité

40

L'exonération est en principe applicable dans le seul cas où le cédant est titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité. Il est toutefois admis d'appliquer l'exonération si le conjoint du

cédant, soumis à imposition commune, est titulaire d'une pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité.

2. Pension de réversion

50

Le conjoint-survivant qui perçoit une pension de réversion peut bénéficier de cette disposition, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

3. Associés de sociétés

60

Cette exonération ne s'applique qu'aux plus-values personnellement réalisées par les titulaires d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité. Par suite, elle ne s'applique pas à l'associé d'une société qui relève des articles 8 du CGI à 8 *ter* du CGI dès lors que la plus-value, partiellement imposée à son nom, a été réalisée non par lui personnellement mais par la société propriétaire des immeubles cédés.

4. Indivision

70

En cas de cession d'un bien détenu en indivision, l'exonération s'apprécie au regard de la situation de chaque indivisaire.

5. Contribuables domiciliés hors de France

80

Se reporter au C du II du BOI-RFPI-PVINR-10-10.

II. Conditions d'application

A. Situation au regard de l'impôt de solidarité sur la fortune

80

Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la condition que le contribuable ne soit pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession. La circonstance que le cédant devienne passible de l'impôt de solidarité sur la fortune entre l'année de référence et la date de la cession est sans incidence sur le bénéfice de l'exonération.

Les personnes passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune s'entendent des personnes propriétaires d'un patrimoine imposable d'une valeur nette supérieure à la limite de la première tranche du tarif prévu à l'article 885 U du CGI quand bien même ces personnes ne seraient pas en définitive redevables d'un impôt à payer en raison de la réduction pour charges de famille ou du plafonnement de l'impôt.

B. Situation au regard de l'impôt sur le revenu

90

Il convient de retenir le revenu fiscal de référence du contribuable tel qu'il résulte de l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la cession (N-2). Ainsi pour les cessions intervenues en 2012, le revenu fiscal de référence à retenir est celui figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi en 2011 au titre des revenus 2010.

Sur la notion de revenu fiscal de référence, il convient de se reporter au **BOI-IF-TH-10-50-30-20**.

100

Lorsque tout ou partie des revenus perçus par le cédant au cours de la période considérée n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire - et notamment dans les territoires d'outre-mer qui connaissent une législation fiscale propre - il conviendra de produire un avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire, ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration ou, le cas échéant, de l'employeur, pourra être admise.

110

La circonstance que les ressources du cédant deviennent supérieures au plafond autorisé, entre l'année de référence et la date de la cession, est sans incidence sur le bénéfice de l'exonération.

120

La limite à retenir est celle prévue au I de l'article 1417 du CGI appréciée au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession (N-2).

Pour les cessions intervenues en 2012, le bénéfice de l'exonération est applicable aux contribuables dont le montant des revenus de l'année 2010 n'excède pas la somme de 10 024 €, pour la première part de quotient familial, majorée de 2 676 € pour chaque demi part, retenues pour le calcul de l'impôt sur le revenu afférent auxdits revenus. Pour la Martinique, la Guadeloupe et la Réunion, les montants des revenus sont fixés à 11 861 €, pour la première part, majorés de 2 833 € pour la première demi-part et 2 676 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la deuxième. Pour la Guyane, ces montants sont fixés respectivement à 12 402 €, 3 414 € et 2 676 €.

C. Cas particuliers

1. Changement de situation fiscale

130

Pour l'appréciation de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence, il y a lieu, en cas de changement de la situation fiscale du contribuable entre l'année de référence et l'année de cession du bien, de faire application des précisions figurant au 5 du B du II du BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20.

2. Enfants titulaires de la carte d'invalidité

140

Lorsque le cédant, titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la 2ème ou 3ème catégorie prévue à l'article L341-4 du code de la sécurité sociale, est rattaché ou à la charge du foyer fiscal de ses parents, seuls ses bénéfices ou revenus (ou ceux de son ménage lorsqu'il est marié) sont pris en compte pour apprécier la condition relative au niveau du revenu fiscal de

référence, au titre de l'avant dernière année précédant celle de la cession. La condition relative à l'absence d'assujettissement à l'impôt de solidarité sur la fortune reste applicable (RM LABAUNE, JOAN 8 juillet 2008, n° 4496).