



Arthurimmo
.com LE RÉSEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Décembre 2019



L'appréciation restrictive du seuil de 15 000€ en cas de plus-value immobilière selon le Conseil d'Etat

Il est prévu que les plus-values résultant de la vente d'immeubles (parties d'immeubles, droits portants sur ces immeubles etc.) sont exonérées d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.

Comment apprécier ce seuil de 15 000 €, en cas de vente de plusieurs lots situés dans un même immeuble, à un même acquéreur, par un seul acte de vente ?

L'administration fiscale admet que le seuil d'imposition fixé à 15 000 € s'apprécie parcelle par parcelle, en cas de cession de plusieurs lots à un même acquéreur. C'est ce qu'est venu confirmer le Conseil d'Etat, en précisant qu'il convient de prendre en compte le prix de chaque transaction réalisée, indépendamment du nombre de biens ou de lots vendus à l'occasion de la transaction.

Il a ainsi remis en cause le jugement de la Cour administrative d'appel, qui s'est cantonnée, pour apprécier le montant de la cession, à diviser, par le nombre de lots, le prix global sur lequel les parties s'étaient accordées.

Sources

6° du II de l'article 150 U du Code général des impôts
Arrêt du Conseil d'Etat, du 15 novembre 2019, n° 421337



Les frais d'agence liés à la vente d'un bien immobilier d'un défunt sont-ils déductibles des droits de succession ?

Lorsqu'une personne décède, elle laisse derrière elle un patrimoine qui sera réparti entre ses héritiers, dans le cadre de la succession.

L'actif net taxable est composé de l'ensemble des biens du défunt (actif), déduction faite de l'ensemble des dettes déductibles (passif). Pour qu'une dette soit déductible de l'actif successoral, il faut qu'elle soit existante au jour du décès. Les héritiers doivent pouvoir justifier de leur existence par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite.

En revanche, les dettes qui naissent postérieurement au décès ne sont pas déductibles de l'actif successoral. C'est ce que confirme une réponse ministérielle du 16 avril 2019, concernant les frais d'agence. Ils ne peuvent pas être déduits de l'actif successoral, car cela ne constitue pas une dette qui était à la charge du défunt.

A noter : Par exception, certaines dettes postérieures au décès sont tout de même déductibles (frais funéraires pour un montant forfaitaire de 1 500€, frais d'ouverture d'un testament, sommes versées au titre de la récupération des aides sociales etc.).

Source

Réponse ministérielle n°15847, JO AN 16 avril 2019, page 3586

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 2^{ème} trimestre 2019 : **1746**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2019 : **129,99**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,70 et 1,30**