

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

9 D-1-04

N° 123 du 3 AOÛT 2004

GESTION DE PATRIMOINES ET DE BIENS PRIVÉS - REFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES -
INCIDENCE EN MATIÈRE DE CÉSSION DE BIENS DÉPENDANT DE SUCCESSIONS GÉRÉES PAR LE DOMAINE

NOR : ECO L 04 00121 J

Bureau F 3

PRÉSENTATION

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 (articles 150 U à 150 VH du code général des impôts) ainsi que les décrets n°s 2003-1384 et 2003-1386 du 31 décembre 2003 ont adopté de nouvelles mesures en matière de plus-values immobilières et de droits d'enregistrement.

La présente instruction a pour objet de préciser les incidences du nouveau dispositif en matière de gestion des successions vacantes et non réclamées par le domaine.

•

INTRODUCTION

Depuis le 1^{er} janvier 2004, l'établissement de la déclaration de la plus-value réalisée par des particuliers lors de la cession d'un immeuble et le paiement pour leur compte de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire auprès de la conservation des hypothèques dont dépend le bien vendu, ou pour les biens situés en Alsace/Moselle lors de la présentation à l'enregistrement.

S'il s'agit d'héritiers qui prennent possession des biens composant une succession et qui vendent ultérieurement un immeuble compris dans leur héritage, cette vente est taxable au titre de la plus-value éventuellement réalisée, qui est considérée comme un élément de leurs revenus.

La question s'est posée de savoir si le nouveau dispositif est applicable lorsque le domaine vend lui-même ou fait vendre des biens immobiliers dépendant de successions vacantes ou non réclamées dont la gestion lui est confiée par l'autorité judiciaire.

Il est rappelé que dans ce contexte spécifique, le domaine cède des biens qui n'appartiennent pas à l'Etat mais relèvent de patrimoines privés.

Cette question conduit à distinguer deux situations selon que la succession fait ou non l'objet d'une revendication.

Section 1 : Absence de déclaration au cours de la gestion de la succession par le domaine

Les nouvelles dispositions du code général des impôts applicables en la matière (cf. art. 150 U-1, 150 VF-1 et 150 VG-1) précisent que les plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers sont passibles de l'impôt sur le revenu.

Le fait générateur de l'imposition est constitué par la cession à titre onéreux du bien (cf. BOI 8 M-1-04, n° 31).

Or, bien évidemment, le défunt dont la succession a été confiée au domaine ne peut plus procéder à une telle cession. Le domaine n'est donc pas fondé à déclarer, en tant que revenu du défunt, l'éventuelle plus-value qui serait réalisée à l'occasion d'une cession postérieurement au décès.

Dans le cadre de cette gestion, le domaine agit aux lieu et place de personnes physiques, les héritiers du défunt, lesquels sont soit inconnus ou lorsqu'ils sont connus ne prennent pas parti sur l'acceptation ou le refus de la succession qui leur échoit ou y ont expressément renoncé.

Dès lors, ce ne sont pas ces héritiers inconnus, restant dans l'inaction ou ayant renoncé à la succession qui cèdent le bien et en perçoivent le prix.

De plus, la taxation, au titre de leurs revenus, d'une plus-value réalisée hors de leur volonté exprimée ne serait pas légitime.

Dans ces conditions, le domaine, gestionnaire d'une succession vacante ou non réclamée, n'a pas en cas de cession à déposer une déclaration de plus-value et à payer l'impôt correspondant pour le compte d'éventuels héritiers.

Section 2 : Déclaration souscrite par les ayants droit en cas de revendication de la succession

Une succession gérée par le domaine peut être revendiquée par des héritiers à tout moment, dans la limite de la prescription trentenaire. A cet égard, ceux-ci peuvent, au besoin, rétracter leur renonciation.

En ce qui concerne les biens immobiliers qui ont été aliénés par le domaine au cours de la gestion d'une succession vacante ou non réclamée, il appartient aux héritiers à qui cette succession est restituée de souscrire ensuite les déclarations de plus-values correspondantes et d'acquitter, le cas échéant, l'impôt y afférent.

Dans cette perspective, le service, au titre des informations qu'il porte à la connaissance des héritiers revendiquants à l'issue de sa gestion, devra, en premier lieu, préciser aux intéressés que les cessions opérées par le domaine sont soumises aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du code général des impôts.

En second lieu, au-delà du compte-rendu de gestion qu'il fait approuver aux héritiers revendiquants, le service devra en outre établir et adresser à ces derniers une notice spécifique comportant toutes les indications nécessaires en sa possession : désignation des biens cédés, estimation de leur valeur au jour de l'ouverture de la succession, date et prix de cession...

Les biens immobiliers non aliénés par le service sont remis en nature aux héritiers revendiquants.

Bien entendu, dans cette dernière hypothèse, si les intéressés vendent ces biens ultérieurement, ils sont soumis, au regard de cette opération, au régime fiscal de droit commun applicable notamment aux héritiers ayant immédiatement accepté une succession qui leur échoit.

L'administrateur civil,
chef du bureau F 3

Rémi Van Lede