

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 18

AVRIL 2011

ACQUISITION PAR SUCCESSION

Quelle valeur d'acquisition retenir en l'absence de déclaration de succession ?

Art. 150 VB I du CGI - BOI 8 M-1-05 n°30

Dépôt d'une déclaration de succession

La valeur d'acquisition à retenir pour déterminer la plus-value imposable est celle du bien au jour du décès, date de la mutation à titre gratuit. Il s'agit de la valeur ayant servi de base à la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, c'est-à-dire celle figurant dans la déclaration de succession.

Absence de dépôt d'une déclaration de succession

Principe

En l'absence de dépôt d'une déclaration de succession, il convient de retenir une **valeur d'acquisition nulle**.

Mesure de tempérament

Il est toutefois admis de retenir, lorsque la succession ne devait donner lieu à aucune imposition ou lorsqu'elle n'était pas imposable en France, la valeur figurant dans l'attestation immobilière à la condition qu'elle corresponde à la valeur du bien au jour du décès.

S'agissant d'une mesure de tempérament, elle ne peut être appliquée que strictement aux seules situations dans lesquelles l'absence de dépôt d'une déclaration de succession n'a pas eu pour effet d'éluider les droits dus.

Abattement de 20% sur la valeur vénale de l'immeuble Art. 764 bis du CGI

La valeur vénale servant de base à la liquidation des droits de mutation à titre gratuit peut avoir été diminuée d'un **abattement de 20%** si, au jour du décès, l'immeuble constituait la résidence principale du défunt **et** était occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, par le partenaire lié par un PACS ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt ou de son conjoint. Pour déterminer la plus-value imposable, il convient alors de retenir la **valeur diminuée de l'abattement de 20%**.

Les abattements ou exonérations autres que celui de l'article 764 bis du CGI sont sans incidence sur la valeur vénale à retenir pour la détermination de la plus-value imposable.

Déductibilité des frais en cas d'acquisition par succession

CGI Art. 150 VB-II-2 et Art. 41 duovicies I 1° Ann III - BOI 8 M-1-05 n°34 et 35

Les frais afférents à l'acquisition par décès (droits de mutation à titre gratuit, frais d'acte et de déclaration, frais de timbre et de publicité foncière...) viennent en majoration de la valeur d'acquisition à condition :

- d'avoir été supportés par le cédant lors de l'acquisition à titre gratuit,
- que leur montant soit justifié,
- d'être pris en compte à proportion de la fraction de l'immeuble revenant au cédant dans l'actif **brut** successoral.

Si le bien a été totalement exonéré, aucun frais d'acquisition ne peut être retenu.

Si le bien a été partiellement exonéré, seule la quote-part de la valeur vénale taxable est prise en compte pour déterminer les droits de succession afférents à ce bien.

La circonstance que le vendeur bénéficie du paiement fractionné et n'ait pas encore acquitté la totalité des droits lors de la vente est sans incidence sur le calcul de la plus-value.

10, avenue de Friedland
75008 PARIS
Tél. 01 47 23 82 82
Fax 01 47 20 36 57

3, avenue Baquis
06000 NICE
Tél. 04 93 82 32 53
Fax 04 93 82 31 53

lettre@financiereaccreedee.com
www.financiereaccreedee.com

ACTUALITE :

Mayotte est devenue un DOM

Mayotte est désormais le 101^{ème} département français et le cinquième en Outre-Mer.

Le Code Général des Impôts y entrera en vigueur à compter de 2014.

FINANCIERE ACCRÉDITÉE

Sera présente au Congrès de Cannes du 5 au 8 juin 2011

Venez nous rendre visite

Cadeau de bienvenue offert