



**HAL**  
open science

# Calcul d'une plus-value immobilière portant sur un bien initialement inscrit dans le patrimoine privé d'un loueur en meublé

Marie Mascret de Barbarin

## ► To cite this version:

Marie Mascret de Barbarin. Calcul d'une plus-value immobilière portant sur un bien initialement inscrit dans le patrimoine privé d'un loueur en meublé. *L'essentiel du droit de l'immobilier*, 2023, 2023 (7), pp.6. hal-04553219

**HAL Id: hal-04553219**

**<https://amu.hal.science/hal-04553219v1>**

Submitted on 19 Apr 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Calcul d'une plus-value immobilière portant sur un bien initialement inscrit dans le patrimoine privé d'un loueur en meublé

*Marie Mascret de Barbarin,  
Professeure à Aix-Marseille Université, CEFF, Aix-en-Provence, France*

*Commentaire sur CE 31 mars 2023, n° 467175*

*Cette espèce mettant en cause les modalités d'imposition d'une plus-value immobilière apporte des précisions sur les incidences liées aux changements d'affectation d'un bien immobilier ainsi que sur le mode de calcul de la plus-value résultant de sa cession.*

Un contribuable qui avait acquis en 2002 un terrain de plus de 3 500 m<sup>2</sup> comprenant une maison principale et plusieurs dépendances, a construit 5 gîtes dans l'une d'entre elles qui ont été progressivement inscrits à l'actif de son entreprise individuelle de loueur de locaux meublés entre 2008 et 2011. Il a vendu cette dépendance et son terrain d'assiette en 2013, mais s'est abstenu de déclarer la plus-value immobilière en résultant, considérant que l'opération bénéficiait de l'exonération de l'article 151 septies du CGI applicable aux plus-values professionnelles. Remettant en cause cette exonération, l'administration fiscale a considéré que l'opération devait être imposée au titre des plus-values des particuliers et que son montant devait être arrêté en se fondant sur le rapport entre la superficie de la parcelle d'assise des gîtes et la surface totale du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier initial.

Se fondant sur le I de l'article 151 sexies du CGI, le Conseil d'état a jugé que celle-ci devait être calculée selon le régime des plus-value des particuliers, mais seulement pour la partie du temps écoulé depuis l'acquisition dans le patrimoine privé du contribuable. Il a également censuré la décision de la Cour d'appel pour avoir considéré que la méthode d'évaluation choisie par l'administration permettait de

traduire fidèlement le prix de revient de la parcelle cédée et tenait suffisamment compte de la part prépondérante du bâti dans le prix d'acquisition, sans rechercher si, à la date d'acquisition, le rapport entre la valeur des constructions édifiées sur la parcelle détachée et la valeur totale des constructions était identique au rapport des surfaces des terrains d'assiette. Une juste application de la jurisprudence *Le Guezec* qui, dans le cadre de l'acquisition globale d'un terrain sur lequel étaient édifiées deux maisons, suivie de la cession de l'une des maisons avec  $\frac{1}{9}$  du terrain, avait considéré que le prix d'acquisition de l'immeuble cédé devait être évalué au prorata non seulement de la surface du terrain, mais aussi des surfaces construites (*CE 21-7-1989 n° 80921*).