



## Cession d'un immeuble donné : prix de revient égal à la valeur vénale rectifiée

**En cas d'acquisition à titre gratuit, il faut prendre en compte la valeur vénale rectifiée définitivement par l'administration, même si elle procède d'un événement postérieur à la vente du bien immobilier, fait générateur de plus-value.**

CE 27 novembre 2019, n° 418379

### Les faits

En 2009, un contribuable a donné à ses 3 fils la nue-propriété d'un immeuble évalué à 880 000 €, lequel fut vendu en 2010. Par une proposition de rectification du 28 juin 2012, l'administration a rehaussé la valeur du bien, pour l'imposition aux droits de donation, à 4 268 297 €. Pour le calcul de la plus-value de cession de 2010, la cour administrative d'appel a refusé de tenir compte de la valeur rectifiée au motif qu'elle procédait d'un événement postérieur au fait générateur de la plus-value. Les cédants se pourvoient en cassation.

### La solution

Pour le calcul de la plus-value taxable en cas de cession d'un bien immobilier reçu par donation, le prix d'acquisition doit être fixé à la valeur retenue pour le calcul des droits

de donation, qu'elle résulte d'une déclaration du contribuable ou d'une rectification définitive de cette déclaration par l'administration fiscale (CGI art. 150 VB et LPF art. L. 17). Sauf à établir que la valeur déclarée pour les droits de donation était dépourvue de toute signification, la fixation de la valeur rectifiée doit être regardée comme un événement de nature à rouvrir le délai de réclamation (LPF art. R\* 196-1, c). Selon le Conseil d'État, la cour administrative d'appel aurait dû, pour calculer la plus-value litigieuse, rechercher si la rectification opérée par l'administration était définitive puis, dans l'affirmative, prendre en compte la valeur du bien ainsi rectifiée. L'arrêt est annulé et l'affaire est renvoyée.



« Plus-values immobilières »,

RF Web 2016-2, § 536