

PLUS-VALUE ET PART HÉRÉDITAIRE: RETOUR SUR L'ARRÊT UNIFORME



**NOUVELLES,
DERNIÈRES,
SUJETS ACTUELS**

“(…) BIEN QUE «LES GAINS PROVENANT DE LA VENTE DU DROIT D'HÉRITAGE OU DE LA VENTE DU DROIT À LA PART HÉRÉDITAIRE […] NE SONT PAS SOUMIS À L'IMPOSITION DE L'IRS», CETTE EXCLUSION DE L'IMPOSITION NE S'APPLIQUE PAS À TOUTES LES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS QUI FONT PARTIE D'HÉRITAGES INDIVIS.”

RÉDIGÉ PAR



JOANA VICENTE
Associée



MARIA FREITAS PINTO
Stagiaire

L'arrêt uniforme de la Cour administrative suprême que nous avons eu l'occasion de publier [ici](#) a fait couler beaucoup d'encre et de salive.

Compte tenu de l'importance générale de la décision en question, qui concerne d'éventuels remboursements d'impôts, il est important de revenir sur cette question afin de clarifier les limites de l'exonération de l'imposition des plus-values immobilières que la Cour a uniformisée.

La lettre circulaire n° 20281/2025 de l'administration fiscale (qui peut être consultée [ici](#)) est particulièrement pertinente à cet égard. Elle précise, en résumé, que bien que «les gains provenant de la vente du droit d'héritage ou de la vente du droit à la part héréditaire […] ne sont pas soumis à l'imposition de l'IRS», cette exclusion de l'imposition ne s'applique pas à toutes les ventes de biens immobiliers qui font partie d'héritages indivis.

Tout d'abord, l'Administration fiscale précise que *cette exclusion de l'imposition «ne s'applique que lorsqu'il ressort clairement de l'acte public ou d'un document similaire que le droit d'un ou de plusieurs héritiers à l'héritage ou à la part héréditaire dans son ensemble est transféré».*

Dans cette mesure, il nous semble pertinent de démystifier ce que l'on entend par part héréditaire. Aux termes de l'article 2030 du Code Civil portugais, paragraphe 2, "L'héritier est celui qui succède à l'ensemble ou à une part de la succession du défunt, et le légataire est celui qui succède à des biens ou à des valeurs déterminés". Or, c'est cette part à laquelle chacun des héritiers succède dans la succession du défunt que l'on appelle la part héréditaire.

La part héréditaire est constituée de la part idéale que chaque héritier aura dans l'actif et le passif universels de la succession. Étant donné que les actifs sont collectivement responsables des coûts de l'héritage. Par conséquent, on ne peut pas parler de part héréditaire par rapport à des biens spécifiques, mais uniquement lorsque l'on se réfère à l'héritage dans son ensemble, en tant que patrimoine autonome, avec tous les droits et obligations qui le composent.

En effet, la vente d'une part héréditaire est soumise à des règles particulières, énoncées aux articles 2124 et suivants du Code Civil. Il s'agit notamment de la première partie de l'article 2128: "*L'acquéreur d'un héritage ou d'une part héréditaire succède aux charges respectives*". Il s'agit là d'une particularité importante de la vente d'une part héréditaire, qui permet d'expliquer pourquoi cette entreprise est exonérée de l'impôt sur le revenu, même si elle génère un gain patrimonial.



Il en va différemment de la vente d'un ou de plusieurs biens appartenant à une indivision successorale entre plusieurs héritiers. Dans cette opération juridique, un certain bien de l'héritage est transféré, mais les autres biens et charges restent indivis dans la sphère juridique de l'héritage.

Or, dans ces situations, l'interprétation du TA n'a pas changé et l'arrêt du STA ne l'y oblige pas : *«dans ces cas, où les héritiers aliènent un bien immobilier spécifique et déterminé de l'indivision successorale, il ne s'agit plus de l'aliénation du droit à l'héritage ou du droit à la part héréditaire, mais de l'aliénation d'un bien spécifique dont les gains de la vente constituent des plus-values imposables dans la catégorie G de l'IRS, en termes généraux»* (cf. lettre circulaire mentionnée ci-dessus).

En d'autres termes, la clé pour évaluer si l'opération par laquelle un ou plusieurs biens immobiliers ont été transférés peut être exonérée de l'impôt sur les plus-values, consiste à réaliser si l'intention du ou des cédants était de transférer leur position d'héritier(s), avec tous les droits et devoirs qui en

“(…) ON NE PEUT PAS PARLER DE PART HÉRÉDITAIRE PAR RAPPORT À DES BIENS SPÉCIFIQUES, MAIS UNIQUEMENT LORSQUE L'ON SE RÉFÈRE À L'HÉRITAGE DANS SON ENSEMBLE, EN TANT QUE PATRIMOINE AUTONOME, AVEC TOUS LES DROITS ET OBLIGATIONS QUI LE COMPOSENT.”

découlent, ou seulement de vendre certains biens appartenant à la succession.

Dans le premier cas, l'exclusion fiscale s'applique. Dans le second cas, la vente d'un bien immobilier reste soumise à l'imposition de l'IRS, la plus-value étant attribuée à chaque héritier au prorata de sa part respective dans la succession.

Compte tenu de ce qui précède, les ventes d'immeubles appartenant à des successions indivises ne donneront pas lieu à une révision de l'impôt sur le revenu des personnes physiques déjà payé et/ou payé dans le passé, et celles qui auront lieu pendant l'année 2025 en cours continueront d'impliquer que chaque héritier déclare la vente dans le formulaire 22 de l'IRS, qui devra déclarer sa part respective du prix de vente et des déductions applicables.