



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

immeubles

Question écrite n° 58458

Texte de la question

M. Arthur Dehaine appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les modalités de calcul de la plus-value imposable résultant de la vente d'un bien immobilier. Selon la procédure fiscale actuelle, il est tenu compte pour le calcul de cette plus-value, du prix d'acquisition du bien, majoré d'un coefficient monétaire. Il appelle à cet égard son attention sur la situation d'un contribuable qui a acheté une maison 150 000 francs dans laquelle il a effectué 273 000 francs de travaux locatifs. A ce titre il a bénéficié de l'avantage fiscal prévu par la loi Méhaignerie. Ce propriétaire considère donc que la valeur réelle d'acquisition de son bien est constituée du prix d'acquisition et du montant des travaux, soit 423 000 francs au total, somme qu'il a inscrite dans la déclaration des plus-values, lorsqu'il a vendu sa maison pour une somme de 400 000 francs. Pour l'administration fiscale cette déclaration est erronée, considérant qu'il ne peut être ajouté au prix d'acquisition les investissements locatifs, au motif qu'ils ont déjà été portés en base de réduction sur une déclaration de revenu. Il résulte de cette situation que ce contribuable subit un redressement majoré des pénalités. Pour ce contribuable qui fait preuve de bonne foi dans sa déclaration et qui a vendu sa maison en dessous de son prix de revient total (prix d'acquisition + travaux, soit 423 000 francs), ce redressement est particulièrement injuste et incompréhensible. Aussi, il lui demande si dans des situations de ce genre, et lorsque le prix d'acquisition d'un bien est faible, au regard des travaux qui ont été nécessaires pour le rendre habitable, il ne pourrait pas être tenu compte de la valeur du bien remis en état, pour le calcul de la plus-value et particulièrement lorsque le prix de vente est inférieur au prix de revient total de ce bien.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 150 H du code général des impôts, le second terme de la différence à retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable est constitué par le prix pour lequel le bien a été acquis ou est entré dans le patrimoine du cédant. En cas de construction par le cédant sur un terrain dont il était antérieurement propriétaire, le prix d'acquisition à retenir est, conformément à la doctrine administrative, constitué par le prix d'acquisition du terrain majoré du coût des travaux de construction. La circonstance que ces dépenses aient été incluses dans la base d'une réduction d'impôt sur le revenu est sans incidence sur le calcul de la plus-value imposable. En revanche, les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration réalisées depuis l'acquisition sont, aux termes de l'article 150 H précité, ajoutées au prix d'acquisition du bien lorsqu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives et qu'elles n'ont pas été déjà déduites du revenu imposable. Sont dès lors exclues du second terme de la différence, les dépenses réalisées postérieurement à la date d'achèvement du bien qui ont été déduites, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit du revenu global, soit des revenus catégoriels, ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction d'impôt. Toutefois, s'agissant d'un cas particulier, il ne saurait être répondu avec certitude à la question posée que si, par l'indication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, l'administration était mise à même de procéder à une instruction détaillée.

Données clés

Auteur : [M. Arthur Dehaine](#)

Circonscription : Oise (4^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58458

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 5 mars 2001, page 1307

Réponse publiée le : 21 mai 2001, page 2968