



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 32066

Texte de la question

M. Jean-Pierre Nicolas attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le nouveau régime de taxation des plus-values immobilières. Dans le cadre de la loi de finances pour 2004, ce régime a fait l'objet d'importantes modifications visant à soumettre les plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 16 %, plus les prélèvements sociaux, soit au total 26 %. L'intérêt principal pour le contribuable est que ces plus-values ne seront plus taxées avec ses revenus au barème progressif de l'IR. Toutefois, le nouveau dispositif s'avère moins avantageux pour le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration. Auparavant, l'estimation de la valeur réelle des travaux tenait compte du montant des factures de matériaux multiplié par trois. Désormais, pour le contribuable qui a réalisé les travaux lui-même et qui cède un bien plus de cinq ans après son achat, seule une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée. Cette majoration forfaitisée à 15 % du prix d'acquisition pénalise les particuliers effectuant des travaux eux-mêmes. Il semble en effet inéquitable de ne pas intégrer le montant des factures des matériaux dans l'évaluation. Par ailleurs, le changement de système étant lourd de conséquences, il serait opportun d'accorder des dérogations pour les transactions mises sous compromis avant que ces nouvelles dispositions n'aient été arrêtées. Il souhaiterait connaître sa position à ce sujet, et lui demande si les compromis de vente conclus avant l'adoption du nouveau dispositif demeurent soumis à l'ancien mode de calcul.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 a réformé en profondeur le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers, en le rendant plus simple mais également plus compréhensible pour le contribuable. La mesure consiste à décharger les contribuables de toute obligation déclarative. Le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration de plus-value et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière. Il acquitte, lors d'une même formalité, les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur et l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur. Ce nouveau régime s'applique pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004. Les cessions intervenues en 2003 demeurent imposables selon les conditions et les modalités prévues aux articles 150 A à 150 S du code général des impôts, dans leur rédaction en vigueur avant la promulgation de la loi de finances pour 2004. Lorsqu'une promesse de vente a été conclue préalablement à l'acte de vente proprement dit, l'appréciation de la date de la cession diffère selon que la promesse est unilatérale ou synallagmatique. La simple promesse unilatérale de vente n'emporte pas transfert de propriété dès lors que seul le vendeur se trouve obligé. À l'inverse, une promesse synallagmatique de vente vaut vente dans la mesure où il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Dès lors, la cession est réputée avoir lieu lors de la signature de la promesse synallagmatique. Toutefois, en cas de promesse synallagmatique sous condition suspensive et conformément à l'article 74 SA de l'annexe II au code général des impôts, la cession n'est effective qu'à la date de l'acte constatant la réalisation de la condition. Par ailleurs, pour la détermination de la plus-value immobilière imposable, le 4° du II de l'article 150 VB du code général des impôts prévoit que les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration, supportées par

le vendeur et réalisées par une entreprise postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Dès lors, ne peuvent pas être pris en compte pour leur montant réel les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise. Lorsque le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition, les travaux qui viennent en majoration du prix d'acquisition peuvent sur option être retenus de manière forfaitaire pour un montant égal à 15 % de ce prix. Le contribuable n'a pas à établir la preuve de la réalité des travaux, le montant des travaux effectivement réalisés ou la preuve de son impossibilité à fournir des justificatifs. Ces mesures sont de nature à contribuer à la lutte contre le travail clandestin et à soutenir l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement porteur d'emploi. Elles sont également justifiées par un souci de simplification et de sécurité juridique du contribuable et du notaire chargé de l'accomplissement des obligations déclaratives et de paiement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Nicolas](#)

Circonscription : Eure (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32066

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 20 janvier 2004, page 427

Réponse publiée le : 21 décembre 2004, page 10238