



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 34973

Texte de la question

M. François Vannson appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur la réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers inscrite dans la loi de finances pour 2004 et plus particulièrement sur la déduction du coût de travaux réalisés. Il semblerait qu'il soit impossible de retenir le coût des matériaux lorsque les travaux ont été réalisés par le vendeur lui-même et d'autre part que le coût des travaux réalisés avant l'achèvement de l'immeuble, même par une entreprise, ne puisse pas être retenu dans le calcul des plus-values. Or ces situations se retrouvent très fréquemment lors de la vente d'un immeuble. Il lui demande donc de bien vouloir lui apporter des éclaircissements à ce propos.

Texte de la réponse

Pour la détermination de la plus-value imposable réalisée lors de la cession d'un immeuble intervenue à compter du 1er janvier 2004, le prix d'acquisition à retenir, en cas de construction réalisée à titre occasionnel par le cédant, s'entend du prix d'acquisition du terrain majoré du coût des travaux de construction réalisés avant l'achèvement de l'immeuble. Ces travaux s'entendent notamment des frais d'architecte et des factures et mémoires des entrepreneurs. Si les travaux ne sont pas réalisés par une entreprise, ils s'entendent du prix d'achat des matériaux pour la construction et, le cas échéant, du coût de la main-d'oeuvre employée (salaires versés aux ouvriers et charges sociales y afférentes). En revanche, le travail personnellement effectué par le contribuable n'est pas pris en compte. Postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, 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, 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 (ex : main-d'oeuvre salariée). Il en est de même du coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses liées à l'installation des matériaux facturées par l'entreprise sont en revanche prises en compte en majoration du prix d'acquisition toutes conditions étant par ailleurs remplies. Cette mesure est de nature à contribuer à la lutte contre le travail clandestin et soutient l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement porteur d'emploi. Elle est également justifiée par un souci de simplification et de sécurité juridique du contribuable et du notaire chargé de l'accomplissement des obligations déclaratives et de paiement. Par ailleurs, lorsque le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition, les travaux qui viennent en majoration du prix d'acquisition peuvent 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. L'ensemble de ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. François Vannson](#)

Circonscription : Vosges (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34973

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2004, page 1516

Réponse publiée le : 18 mai 2004, page 3638