



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 38041

Texte de la question

M. Christian Kert appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'interprétation restrictive faite par l'administration fiscale de l'article 150 VB du code général des impôts, issu de la loi de finances pour 2004 réformant le régime d'imposition des plus-values immobilières. En effet, alors que la loi a prévu que le prix d'acquisition d'un immeuble servant de base au calcul de la plus-value pouvait être majoré du montant des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration dudit immeuble, dès lors que ces travaux étaient réalisés par une entreprise, l'administration fiscale, dans son instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 janvier 2004, a restreint la portée de cette disposition, en excluant de son champ « le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise ». Cette restriction n'ayant, semble-t-il, pas été voulue par le législateur, ni évoquée par le Gouvernement dans le cadre des travaux parlementaires, il lui demande s'il ne lui paraît souhaitable de faire modifier cette instruction administrative, dont les dispositions apparaissent pénalisantes pour de nombreux particuliers.

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 peut pas être pris en compte pour son montant réel le coût des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise. Ces dépenses ne sont pas en effet facturées par l'entreprise. Les dépenses liées à l'installation des matériaux facturées par l'entreprise, qui comprennent également le coût des matériaux qu'elle apporte, 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 est de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Christian Kert](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (11^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38041

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 avril 2004, page 3003

Réponse publiée le : 20 juillet 2004, page 5533