



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 38612

Texte de la question

M. Michel Zumkeller attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au budget et à la réforme budgétaire sur l'application du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers prévu à la loi de finances 2004. Dans certains cas précis, ce nouveau régime s'avère très désavantageux. Ainsi, si une personne qui exerce une profession lui imposant un logement de fonction (gendarme...) fait l'acquisition d'une petite maison d'habitation à rénover, dans un souci de préparer dès à présent sa retraite et, comme il ne peut y habiter, il envisage de louer cet immeuble après y avoir effectué des travaux de rénovation. Compte tenu de ses revenus et moyens relativement modestes, il effectue par lui-même ces travaux sur ses moments de loisirs. Puis il met cet immeuble en location. Quelques années plus tard (en général quatre ou cinq années), il envisage de revendre cet immeuble et de faire l'acquisition d'une maison de rapport plus conséquente. Jusqu'à présent, la première cession de résidence secondaire était exonérée lorsque l'on n'était pas propriétaire de sa résidence principale. Et si, toutefois, cette exonération ne pouvait pas jouer, il était possible de déduire les travaux effectués en multipliant par trois le prix d'achat des matériaux. Puis la taxation se faisait dans la tranche d'imposition du contribuable, souvent très faible. Cette opération exonérée de plus-value lui permettait de rebondir et de se servir de sa première opération comme d'un tremplin pouvant lui permettre de sécuriser au mieux son avenir. Actuellement en fonction des nouveaux textes, non seulement la vente de cet immeuble sera taxable, mais en plus il ne sera plus possible de déduire les travaux exécutés par le propriétaire lui-même comme par le passé. La majoration de 15 % du prix d'acquisition pouvant être pratiquée au-delà des cinq années de détention du bien ne compense pas l'ancienne règle concernant l'achat des matériaux. Et pour couronner le tout, la plus value sera imposable à 26 % alors que la tranche d'imposition du contribuable concerné est bien souvent très inférieure. Il faudra donc attendre dix ans ou même l'expiration des quinze années pour vendre l'immeuble et faire une nouvelle opération. Mais alors pourront se poser d'autres problèmes et notamment une question d'âge vis-à-vis de la banque et des assurances. Il souhaiterait savoir si la loi de finances ne pourrait permettre d'exceptions dérogatoires pour ces cas très précis mais certainement pas isolés.

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. L'exonération applicable en cas de première cession d'une résidence par un contribuable qui n'est pas propriétaire de son habitation principale a été supprimée. L'expérience a en effet montré que cette exonération profitait le plus souvent aux contribuables qui vendent leur résidence secondaire sans qu'aucune circonstance liée à la mobilité professionnelle ou à la situation familiale du contribuable ne soit établie. Il est un fait que, dans la très grande majorité des cas, le contribuable a

délibérément choisi d'être locataire de son habitation principale et propriétaire de sa résidence secondaire soit pour des raisons d'agrément soit pour des raisons tenant à la gestion du patrimoine familial reçu en héritage. Plutôt que d'exonérer les résidences secondaires sans justification réelle, le Gouvernement a préféré assouplir les conditions d'application de l'exonération pour cession d'une résidence principale. Ainsi, la condition d'occupation de cinq ans, précédemment exigée, a été supprimée. En outre, le gain budgétaire résultant de la suppression de cette exonération a été recyclé en totalité dans d'autres mesures favorables à l'ensemble des foyers fiscaux. C'est ainsi qu'il est désormais instauré un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. L'exonération définitive est donc accordée après quinze ans de détention au lieu de vingt-deux ans avant la réforme. S'agissant des travaux réalisés 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. Cette mesure est de nature à contribuer à la lutte contre le travail clandestin et à soutenir 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.

Données clés

Auteur : [M. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38612

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 mai 2004, page 3236

Réponse publiée le : 20 juillet 2004, page 5501