



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 40187

Texte de la question

M. François Calvet attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'article 10 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2001). Cet article modifie en effet les modalités de détermination et d'imposition de la plus-value immobilière réalisée par les personnes physiques ou les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. Si elle s'avère toujours égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble, la plus-value imposable a été l'objet d'une modification substantielle en ce qui concerne la détermination du prix d'acquisition, la détermination du prix de cession continuant quant à elle d'obéir à des critères équivalents. Cette modification dans la détermination du prix d'acquisition a notamment des répercussions sur la prise en compte des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de réparation, de rénovation et d'amélioration de l'immeuble. Ainsi, dans le cadre de l'ancienne loi, le prix d'acquisition se déterminait en prenant pour référence le prix d'acquisition rehaussé des frais d'acte (montant réel ou 10 % forfaitaire) et des dépenses engagées pour la construction, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, la rénovation et l'amélioration de l'immeuble. À ce titre, les dépenses afférentes aux travaux réalisés par le cédant ou sa famille pouvaient être prises en compte soit sur la base d'une évaluation opérée sous le contrôle de l'administration, soit en multipliant par trois le coût des matériaux, tel qu'indiqué sur la facture. Désormais, avec la loi de finances pour 2004, deux cas sont distingués suivant que les travaux sont effectués avant l'achèvement de l'immeuble, comme l'achat d'un terrain ou la réalisation de la construction, ou bien menés en vue d'une reconstruction, d'un agrandissement, d'une réparation, d'une rénovation ou d'une amélioration de l'immeuble. Dans le premier cas, il semble acquis que le cédant peut déduire le montant des matériaux acquis, mais pas son travail personnel. Dans le deuxième cas, si la revente intervient moins de cinq ans après l'achat, le cédant ne pourra déduire que le montant réel des travaux. Si cette revente intervient plus de cinq ans après l'achat, il apparaîtrait que le cédant peut soit déduire le montant réel des travaux, soit les évaluer forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition. C'est dans ce cadre précis qu'il s'interroge, au titre des frais réels, sur le dispositif de majoration du prix d'acquisition. Il lui demande donc de bien vouloir lui confirmer l'interprétation selon laquelle ne viendraient en majoration de ce prix que les dépenses réalisées par une entreprise. Interprétation qui entraînerait alors l'exclusion, d'une part, des travaux réalisés par le contribuable lui-même ou une tierce personne autre qu'une entreprise et, d'autre part, les matériaux acquis par le contribuable même si leur pose est effectuée par une entreprise.

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'emplois. 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. François Calvet](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40187

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3920

Réponse publiée le : 10 août 2004, page 6282