



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 52928

Texte de la question

M. François Vannson appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire concernant le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, modifié par la loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 portant loi de finances pour 2004. Sous le régime antérieur d'imposition, les travaux réalisés par le propriétaire étaient pris en compte soit en multipliant par trois le prix des matériaux, soit en évaluant directement le coût des travaux sous le contrôle de l'administration fiscale. Le nouveau régime, applicable aux cessions intervenues à compter du 1er janvier 2004, s'avère particulièrement désavantageux pour les propriétaires ayant réalisé les travaux eux-mêmes ou ayant acquis les matériaux pour le compte d'une entreprise qui les a ensuite installés. Dans le premier cas, le coût des matériaux et de leur installation n'est pas pris en compte. Dans le second cas, le coût des matériaux n'est pas pris en compte, seule étant prise en compte la dépense d'installation réalisée par une entreprise, ce qui confine à l'absurde puisque les matériaux ont bien été posés. Dans ces deux cas précis, le dispositif nouveau ne répond pas à son ambition affichée de contribuer à la lutte contre le travail clandestin. En revanche, il en résulte, au moment de la cession du bien, une plus-value à acquitter par le cédant, manifestement excessive au regard de dépenses qu'il a réalisées. De surcroît, ce dispositif pénalise les plus modestes des contribuables qui ont réalisé les travaux eux-mêmes, compte tenu de leurs moyens. Il serait donc souhaitable que le nouveau dispositif s'applique non aux biens cédés à partir du 1er janvier 2004, mais aux biens achetés à partir de cette même date. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement à ce propos.

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. 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 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. Elles s'appliquent pour la détermination des plus-values réalisées lors de cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1^{er} janvier 2004. Il n'est pas envisagé de faire varier les modalités de prise en compte des travaux en fonction de la date d'acquisition de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. François Vannson](#)

Circonscription : Vosges (3^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52928

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 décembre 2004, page 9591

Réponse publiée le : 15 février 2005, page 1635