



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

calcul

Question écrite n° 81621

Texte de la question

M. Didier Julia attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le mode de calcul des plus-values immobilières des particuliers applicable depuis la réforme réalisée par l'article 10 de la loi de finances pour 2004. Le 4° du II de l'article 150 VB du code général des impôts dispose que, désormais, en cas de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration supportées par le vendeur, le prix d'acquisition servant de base au calcul de la plus-value ne peut être majoré que pour des dépenses réalisées par une entreprise et respectant certaines conditions. Il est précisé par l'instruction n° 7 du 14 janvier 2004, publiée au Bulletin officiel des impôts 8 M-1-04 que, « dès lors, sont notamment exclus : les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (ex. : main-d'oeuvre salariée) ; le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise ». S'agissant des travaux d'amélioration réalisés par le cédant ou les membres de sa famille, qui, au demeurant, étaient pris en compte jusqu'en 2004, une interprétation moins rigoureuse de la loi aurait paru justifiée. Or, la réponse publiée le 11 octobre dernier à la question écrite n° 70 667 de M. Martial Saddier, député, laisse entendre qu'une telle interprétation devrait être retenue. Elle indique en effet que, « en cas de construction réalisée à titre occasionnel par le cédant », le prix d'acquisition à retenir peut être majoré des travaux de construction réalisés avant l'achèvement de l'immeuble, et que, « 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) ». Dans ces conditions, il lui demande de bien vouloir lui confirmer que, dans le cadre défini par le 4° du II de l'article 150 VB du code général des impôts, peut être compté en augmentation du prix d'acquisition le prix d'achat des matériaux utilisés par le cédant pour réaliser personnellement, dans l'immeuble cédé, des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration.

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 du par le vendeur. Ce nouveau régime s'applique pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues depuis le 1er janvier 2004. Pour la détermination de la plus-value imposable réalisée lors de la cession d'un immeuble, le prix d'acquisition à retenir, en cas de construction occasionnelle réalisée 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 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 facturées par l'entreprise au titre de l'installation des matériaux sont en revanche prises en compte en majoration du prix d'acquisition, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Lorsque le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition, les travaux qui viennent en majoration du prix d'acquisition peuvent sur option 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.

Données clés

Auteur : [M. Didier Julia](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 81621

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 décembre 2005, page 11701

Réponse publiée le : 9 mai 2006, page 4946