



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 99672

Texte de la question

M. Philippe Houillon appelle 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. Postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, le quatrième 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. Dès lors, il a été précisé que ne pouvaient 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. Il en serait de même du coût des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise. Ces différentes mesures ont pour but de contribuer à juste titre à la lutte contre le travail clandestin. Toutefois il est à noter que, en cette matière, les associations d'insertion par le travail interviennent de plus en plus fréquemment. Il lui demande en conséquence, si les travaux tels qu'effectués par ces associations peuvent venir en majoration du prix d'acquisition, de même que l'achat des matériaux si ceux-ci sont utilisés par cette association.

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. 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 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. Afin de lutter contre le travail clandestin et de soutenir l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement porteur d'emplois, ces mêmes dispositions prévoient que les travaux doivent être réalisés par une entreprise. Au sens de ces dispositions, les associations intermédiaires prévues par l'article L. 322-4-16-3 du code du travail sont assimilées à des entreprises. En revanche, les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise ne peuvent pas être pris en compte pour leur montant réel. 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 remplis. En tout état de cause, 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 également justifiées par un souci de simplification, de sécurité juridique du contribuable et du notaire chargé de l'accomplissement des obligations déclaratives et de paiement. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Houillon](#)

Circonscription : Val-d'Oise (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99672

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 juillet 2006, page 7194

Réponse publiée le : 26 décembre 2006, page 13628