



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 46677

Texte de la question

M. Jean-Claude Lenoir attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur le régime fiscal applicable aux plus-values immobilières. Il lui demande s'il n'y aurait pas lieu d'appliquer un traitement fiscal différent aux plus-values immobilières selon que l'accroissement du prix du bien faisant l'objet de cette plus-value résulte d'un investissement spéculatif ou bien d'améliorations apportées par le propriétaire du bien dans le but d'en accroître la valeur.

Texte de la réponse

Les plus-values réalisées, à titre occasionnel, par des personnes physiques lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers sont passibles de l'impôt sur le revenu selon le régime applicable aux plus-values des particuliers, dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du code général des impôts (CGI). Aux termes de l'article 150 V du CGI, la plus- ou moins-value brute réalisée est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant. Le montant net imposable de cette plus-value est déterminé après application d'un abattement, prévu à l'article 150 VC du code précité, de 10 % pour chaque année de détention du bien au-delà de la cinquième. Ainsi, le montant imposable des plus-values portant sur des biens immobiliers détenus depuis plus de cinq ans est progressivement réduit et, pour les biens immobiliers détenus depuis plus de quinze ans, la plus-value réalisée est en définitive exonérée. En effet, une durée de détention aussi longue permet de considérer que l'opération ne présente alors pas un caractère spéculatif. Par ailleurs, le II de l'article 150 VB du même code prévoit que le prix d'acquisition peut, sur justificatifs, être majoré des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, 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. La prise en compte de ces dépenses de travaux conduit, par conséquent, à minorer le montant de la plus-value éventuellement imposable. Au total, ces dispositions qui permettent tant d'alléger l'imposition des plus-values immobilières qui ne procèdent pas d'une intention spéculative, voire même à échéance de les exonérer, que de tenir compte, pour minorer l'assiette de la plus-value imposable, le cas échéant, des travaux, notamment d'amélioration apportés aux immeubles concernés, répondent aux préoccupations exprimées par l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Lenoir](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46677

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 avril 2009, page 3415

Réponse publiée le : 8 septembre 2009, page 8552