



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 25666

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les travaux pouvant être pris en compte dans le cadre de la détermination du prix d'acquisition au titre de l'impôt sur la plus-value des particuliers. Il résulte des dispositions de l'article 150 VB II, 4° du code général des impôts actuellement en vigueur et du paragraphe 11 de l'instruction fiscale 8 M-1-04 n° 7 du 14 janvier 2004, que seuls les travaux réalisés par une entreprise peuvent être pris en compte. En d'autres termes sont notamment exclus les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise, et le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Il résulte du paragraphe 29 de l'instruction fiscale 8 M-1-05 n° 135 du 4 août 2005 que le coût des travaux pouvant être pris en compte (quand ils ne sont pas réalisés par une entreprise) comprend le prix d'achat des matériaux pour la construction et le cas échéant le coût de la main-d'œuvre employée. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si le coût des matériaux achetés par le contribuable lui-même peut être pris en compte dans le cadre de la détermination du prix d'acquisition servant au calcul de la plus-value des particuliers. Et dans l'affirmative, il lui demande de bien vouloir lui préciser dans quelles conditions. Enfin, il le requiert de bien vouloir lui indiquer dans quelles conditions le coût de la main-d'œuvre (réalisée par une entreprise ou non) peut-il être pris en compte et ce même dans l'hypothèse où c'est le contribuable qui fournit les matériaux.

Texte de la réponse

La plus-value brute de cession d'un immeuble est déterminée, dans les conditions prévues aux articles 150 V, 150 VA et 150 VB du code général des impôts, par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble concerné. 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'œuvre employée (salaires versés aux ouvriers et charges sociales correspondantes). En revanche, le travail personnellement effectué par le contribuable n'est pas pris en compte. Ces précisions figurent au paragraphe n° 110 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts. S'agissant des dépenses réalisées après l'achèvement de l'immeuble, 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. Ces mêmes dispositions prévoient que les travaux doivent être réalisés par une entreprise. 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 de l'immeuble cédé, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Toutefois, lorsque le

contribuable qui cède un bien plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en mesure de justifier des dépenses de travaux réalisés ou lorsque ces travaux ne peuvent être retenus pour leur montant réel faute d'avoir été réalisés par une entreprise, une majoration forfaitaire, égale à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, peut être pratiquée sur option. Pour bénéficier de cette majoration, le contribuable n'a alors 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 précisions, qui figurent aux paragraphes n° 100 et suivants du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts, sont de nature à répondre aux préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25666

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [30 avril 2013](#), page 4652

Réponse publiée au JO le : [10 septembre 2013](#), page 9460