



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 61309

Texte de la question

Mme Françoise Guégot interroge Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la possibilité de majoration du prix d'acquisition d'un bien immobilier dans le calcul de la plus-value de ce bien au moment de la revente. En effet, l'article 150 VB du code général des impôts précise les différentes charges et différents frais qui permettent de majorer, sur justificatif le prix d'acquisition d'un bien. Le cas des biens immobiliers concernés par une suspicion de marnière n'est pas explicitement détaillé dans cet article. Or pour les propriétaires dont la maison est concernée par un risque de marnières, les frais liés au sondage et au comblement des cavités sont élevés et indispensables. Elle lui demande si l'alinéa II-6 de l'article 150 VB du code général des impôts, qui inclut dans la majoration du prix d'acquisition d'un bien immobilier les « frais acquittés pour la restauration et la remise en état des biens meubles », peut s'appliquer aux travaux de recherche et de comblement marnières dans le calcul de la plus-value du bien immobilier concerné.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 150 V du code général des impôts (CGI), la plus-value brute résultant de la cession d'un bien immobilier est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien. L'article 150 VB du même code dispose que le prix d'acquisition s'entend, en cas d'acquisition à titre onéreux, du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit. En application du II de l'article 150 VB précité du CGI, le prix d'acquisition peut être majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses limitativement énumérés. Le CGI prévoit notamment que les 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, 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. En revanche, les dépenses d'entretien et de réparation, y compris les grosses réparations, ne figurent pas parmi les dépenses pouvant être prises en compte pour la détermination de la plus-value immobilière. Ces dépenses s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Ces précisions figurent aux paragraphes n° 100 à 160 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220 publié au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts. Les travaux qu'il convient de prendre en compte pour la détermination des plus-values immobilières sont définis de la même manière que ceux, déductibles ou non, pris en compte pour la détermination du revenu foncier imposable. A ce titre, les dépenses afférentes aux opérations de reconnaissance et de traitement des cavités souterraines et des marnières, qui peuvent, le cas échéant, faire l'objet de subventions du fonds de prévention des risques naturels majeurs conformément aux dispositions de l'article L. 561-3 du code de l'environnement (fonds « Barnier »), s'analysent comme des dépenses d'entretien et de réparation dès lors que par la recherche et la suppression du risque que ces cavités représentent pour l'immeuble, elles sont destinées à maintenir ou remettre celui-ci en bon état afin d'en permettre un usage normal, sans pour autant modifier sa consistance, son agencement ou son

équipement initial. Par suite, la recherche et le traitement des marnières ne donnent donc lieu à aucune dépense susceptible d'être admise en majoration du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value de cession de l'immeuble concerné. Cela étant, lorsque le contribuable cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, une majoration forfaitaire égale à 15 % du prix d'acquisition peut être pratiquée, à défaut de prise en compte pour leur montant réel des dépenses de travaux visées au 4° du II de l'article 150 VB du CGI.

Données clés

Auteur : [Mme Françoise Guégot](#)

Circonscription : Seine-Maritime (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61309

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 juillet 2014](#), page 6148

Réponse publiée au JO le : [21 avril 2015](#), page 3072