



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 8043

Texte de la question

M. Yves Foulon rappelle à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, que la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011 a modifié les règles de calcul de l'imposition des plus-values immobilières et reporté son exonération au-delà d'un délai de trente années de détention. En revanche, le calcul de la plus-value s'effectue toujours en tenant compte des travaux réalisés par les propriétaires. Or ceux-ci n'ont l'obligation de conserver les factures afférentes aux travaux immobiliers que pendant un délai de dix années en raison des délais de prescription (article 1792-4-3 du code civil). Il lui demande en conséquence comment le montant des travaux correspondant à des factures antérieures au délai de prescription pourra être pris en compte dans le cadre du calcul de la plus-value et quelles mesures il compte prendre vis-à-vis des propriétaires qui n'auraient pas conservé ces anciennes factures en raison de leur inutilité sous l'ancien régime d'imposition des plus-values.

Texte de la réponse

L'article 1er de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011 (n° 2011-1117 du 19 septembre 2011) a notamment aménagé les modalités de décompte de l'abattement pour durée de détention applicable pour la détermination des plus-values immobilières imposables, en introduisant un abattement progressif (2 %, puis 4 % et enfin 8 %) en fonction de la durée de détention du bien, et cela à compter du 1er février 2012. Dès lors, la durée de détention du bien cédé pour bénéficier de l'exonération totale des plus-values immobilières est portée de quinze à trente ans. En revanche, les autres modalités de détermination des plus-values immobilières, notamment, les modalités de prise en compte des travaux réalisés par le cédant demeurent inchangées. Ainsi, 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. Par ailleurs, il est précisé que les dispositions de l'article 1792-4-3 du code civil ne conduisent pas à introduire un délai de conservation limité à dix ans des factures justificatives de travaux immobiliers, mais uniquement à prévoir le délai de prescription décennale de l'action en responsabilité contre les constructeurs d'un ouvrage immobilier. Ces dispositions sont donc sans incidence, sous l'ancien comme sous le nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières, sur les modalités de justification du prix d'acquisition. 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. Cela étant, 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, lesdits travaux peuvent être, sur option, pris en compte forfaitairement sous la forme d'une majoration du prix d'acquisition égale à 15 % de ce dernier.

Données clés

Auteur : [M. Yves Foulon](#)

Circonscription : Gironde (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8043

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Budget

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 5 février 2013

Question publiée au JO le : [23 octobre 2012](#), page 5835

Réponse publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1564