

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 octobre 2011

---

**LOI DE FINANCES POUR 2012 - (n° 3775)**  
(Première partie)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° I - 209

présenté par  
M. de Courson-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant :**

I. – Après le mot : « il », la fin du premier alinéa du I de l'article 150 VB du code général des impôts est ainsi rédigée : « est stipulé dans l'acte, étant précisé que ce prix s'entend de l'existant et des travaux dans le cas d'une acquisition réalisée selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover. ».

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 150 VB I 1° du Code Général des Impôts prévoit que le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value imposable lors de la cession d'un bien immobilier par un particulier est le prix effectivement acquitté par le cédant tel qu'il est stipulé dans l'acte.

Or lorsque il est fait recours au régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), le prix stipulé dans l'acte est ventilé entre celui correspondant à l'existant et celui correspondant aux travaux de rénovation, la totalité du prix étant cependant assujettie aux droits de mutation à titre onéreux au taux de 5,09006% .

Le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover est un régime juridique très contraignant et générateur d'un surcoût important tant pour le Vendeur (obligation de souscrire une Garantie Financière d'Achèvement, interdiction de percevoir une avance sur les travaux à réaliser, obligation de signer un contrat avec un Homme de l'Art en plus du contrat d'architecte ) que pour

---

l'Acquéreur (assujetti au droits de mutation au taux onéreux de 5,09006% sur la totalité des travaux).

Le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover s'avère un outil efficace pour sécuriser les investissements réalisés selon le dispositif Malraux dans lequel la part représentée par les travaux constitue près de 70 % du coût total de l'Opération.

Cependant, en l'état actuel de la législation applicable aux plus-values immobilières, il peut constituer un frein à son recours si on considère que doit être retenue, pour le calcul de la plus-value imposable, la seule partie correspondant à l'existant (foncier) dans le prix d'acquisition au motif que celle-ci est facilement déterminable puisque obligatoirement ventilée dans le prix d'acquisition dans le cadre d'une Vente d'Immeuble à Rénover.

S'il en était ainsi, il serait instauré un régime discriminatoire entre la Vente d'Immeuble à Rénover réalisée dans le cadre du dispositif « MALRAUX » et la « Vente en Etat Futur d'Achèvement » réalisée dans le cadre du dispositif « SCELLIER » puisque dans ce dernier cas c'est le prix total d'acquisition qui est retenu pour le calcul de la plus-value imposable.

Ainsi l'investisseur risque de se détourner des opérations réalisées selon le régime de la Vente d'Immeuble à Rénover dans le cadre du dispositif « Malraux » au profit des opérations réalisées selon le régime juridique de la Vente en Etat Futur de Rénovation dans le cadre du dispositif « SCELLIER » et ce d'autant plus que dans ce dernier cas il bénéficie en outre des droits de mutation à titre onéreux réduits de 0,71498% pour la totalité de l'opération.

Il est donc impératif, afin de lever tout doute, que soit expressément prévu que le prix des travaux est compris dans le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value imposable lors de la revente d'un bien immobilier acquis selon le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover