



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 41083

Texte de la question

M. Jean-Michel Ferrand attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés soulevées par le nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières, dont les conditions d'application ont été précisées par l'instruction fiscale du 14 janvier 2004. Ce nouveau régime, applicable aux cessions intervenues à compter du 1er janvier 2004, pénalise les propriétaires, lorsque des travaux de construction, d'agrandissement, ou de rénovation, ont été réalisés par leurs soins ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (par exemple, main-d'oeuvre salariée), ou lorsque les matériaux ont été achetés par leurs soins et installés par une entreprise. Dans le premier cas, le coût réel des matériaux et de leur installation n'est pas pris en compte pour majorer le prix d'acquisition. Dans le second cas, le coût réel des matériaux n'est pas pris en compte, et seules les dépenses liées à leur installation par une entreprise peuvent être retenues en majoration du prix d'acquisition. Ainsi, les frais de construction, d'agrandissement ou de rénovation ne sont pas du tout pris en compte, ou ne le sont que très partiellement, ce qui ne permet pas de majorer le prix d'acquisition du montant réel des dépenses effectuées par le propriétaire. Il en résulte qu'au moment de la cession du bien, la plus-value à payer par le propriétaire est manifestement excessive, au regard des dépenses qu'il a réalisées, et qui ont eu pour effet d'augmenter la valeur du bien et donc son prix de vente. Ce nouveau régime d'imposition crée une injustice qu'il conviendrait de supprimer, en prenant en compte le coût réel des matériaux et de leur installation dans les deux cas évoqués. Il lui demande quelles mesures il entend prendre en ce sens, afin que les propriétaires qui ont investi dans la mise en valeur de leur bien, ne soient pas ainsi pénalisés au moment de sa vente.

Texte de la réponse

Pour la détermination de la plus-value imposable réalisée lors de la cession d'un immeuble intervenue à compter du 1er janvier 2004, 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'oeuvre employée (salaires versés aux ouvriers et charges sociales y afférentes). En revanche, le travail personnellement effectué par le contribuable n'est pas pris en compte. 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, de rénovation 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. Dès lors, ne peut pas être pris en compte pour son montant réel le coût de matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Ces dépenses ne sont pas en effet facturées par l'entreprise. Les dépenses liées à l'installation des matériaux facturées par l'entreprise, qui comprennent également le coût des matériaux qu'elle apporte, sont en revanche prises en compte en majoration du prix d'acquisition, toutes

conditions étant par ailleurs remplies. Cette mesure est de nature à contribuer à la lutte contre le travail clandestin et soutient l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement porteur d'emploi. Elle est également justifiée par un souci de simplification et de sécurité juridique du contribuable et du notaire chargé de l'accomplissement des obligations déclaratives et de paiement. Par ailleurs, lorsque le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition, les travaux qui viennent en majoration du prix d'acquisition peuvent être retenus de manière forfaitaire pour un montant égal à 15 % de ce prix. Le contribuable n'a 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. L'ensemble de ces dispositions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Ferrand](#)

Circonscription : Vaucluse (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41083

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juin 2004, page 4177

Réponse publiée le : 21 septembre 2004, page 7304