



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 41278

Texte de la question

M. Yannick Favennec appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'application du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers prévu par la loi de finances 2004. Dans certains cas précis, ce nouveau régime s'avère très désavantageux. Il lui indique, par exemple, le cas d'un particulier ayant acheté une maison en 1999 qui a fait, lui-même, de nombreux travaux (chauffage, plâtrerie, sols, etc.) et qui a fait appel à un professionnel uniquement pour la pose de la couverture. Il a revendu cette maison au mois de mars dernier et a appris à cette occasion que ses factures de fournitures n'étaient pas prises en compte. Ce nouveau régime d'imposition peut, de ce fait, pénaliser certaines personnes, notamment celles dont les revenus sont modestes, car elles se voient taxées une nouvelle fois sur leurs économies investies dans des matériaux. C'est pourquoi il lui demande s'il envisage d'apporter des modifications pour l'imposition des plus-values immobilières lors de la vente d'un bien, lorsqu'un particulier a réalisé lui-même certains travaux.

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. Yannick Favenec](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41278

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juin 2004, page 4366

Réponse publiée le : 21 septembre 2004, page 7304