



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 46059

Texte de la question

M. Robert Lamy attire l'attention de M. le secrétaire d'État au budget et à la réforme budgétaire sur l'application du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers prévu à la loi de finances 2004. Le régime des plus-values immobilières a été profondément modifié par la loi de finances pour 2004 et notamment en ce qui concerne la prise en compte des travaux réalisés. En effet, avant cette loi de finances, l'imposition des plus-values réalisées était constituée par la différence entre le prix de vente du bien, éventuellement minoré de certains frais subis par le vendeur, et son prix d'acquisition, éventuellement majoré de certaines dépenses effectuées par le propriétaire. Ainsi, lorsque les travaux avaient été réalisés par le contribuable lui-même, ils pouvaient être pris en compte, soit en multipliant par trois le prix des matériaux, soit en évaluant directement le coût des travaux, sous le contrôle de l'administration fiscale. Or aujourd'hui, les nouvelles dispositions, qui s'appliquent pour les ventes d'immeubles réalisées à partir du 1er janvier 2004, prévoient que les travaux pris en compte doivent exclusivement avoir été réalisés par une entreprise. Ainsi, les travaux réalisés par le cédant lui-même ne peuvent plus être pris en compte. Ce nouveau dispositif pose problème pour les personnes qui ont fait l'acquisition d'une maison d'habitation à rénover afin de préparer notamment leur retraite en s'assurant soit d'une location, soit d'un capital suite à la revente. Très souvent, compte tenu de leurs revenus et moyens relativement modestes, ils effectuaient par eux-mêmes ces travaux de rénovation, sachant qu'ils pouvaient les déduire au moment de la vente. Beaucoup d'entre eux n'auraient certainement pas investi dans une maison et encore moins effectué eux-mêmes des travaux s'ils avaient eu connaissance de cette modification. De plus, la majoration de quinze pour cent du prix d'acquisition pouvant être pratiquée au-delà des cinq années de détention du bien ne compense pas l'ancienne règle concernant l'achat des matériaux. Dès lors, ne serait-il pas souhaitable que ces nouvelles dispositions soient applicables uniquement pour les biens achetés à partir de janvier 2004 et non pour les biens acquis avant ? Il le remercie de bien vouloir lui faire part de ses intentions.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 a réformé en profondeur le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers, en le rendant plus simple mais également plus compréhensible pour le contribuable. La mesure consiste à décharger les contribuables de toute obligation déclarative. Le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration de plus-value et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière. Il acquitte, lors d'une même formalité, les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur et l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur. Pour la détermination de la plus-value immobilière imposable, 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 postérieurement à 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. Dès lors, ne peuvent pas être pris en compte pour leur montant réel les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise. 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. Ces mesures sont de nature à contribuer à la lutte contre le travail clandestin et à soutenir l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement porteur d'emploi. Elles sont également justifiées par un souci de simplification et de sécurité juridique du contribuable et du notaire chargé de l'accomplissement des obligations déclaratives et de paiement. Elles s'appliquent pour la détermination des plus-values réalisées lors de cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004. Il n'est pas envisagé de faire varier les modalités de prise en compte des travaux en fonction de la date d'acquisition de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Robert Lamy](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46059

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 août 2004, page 6540

Réponse publiée le : 23 novembre 2004, page 9198