



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

immeubles

Question écrite n° 53878

Texte de la question

M. Martial Saddier souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la définition et le calcul du « prix d'acquisition » à retenir dans le cadre de l'imposition sur la plus-value réalisée lors de la vente d'une habitation dont le propriétaire a effectué lui-même la majeure partie des travaux de construction. En effet, dans ce cas présent, la définition établie par le Bulletin officiel des impôts (8M-1-04) n'est pas applicable puisque le seul acte notarié existant en l'espèce est celui de l'achat du terrain, dont le prix ne représente qu'une petite partie de la valeur totale du bien. Par ailleurs, le principe de non-rétroactivité des lois implique que le « prix d'acquisition » soit calculé non pas selon la législation de 2004 mais selon celle applicable à l'époque de la construction. Éliminer ainsi la valeur des travaux réalisés par le cédant ainsi que le coût des matériaux utilisés donne une évaluation totalement faussée du bien. Il lui demande en conséquence quelles mesures il envisage de proposer pour atténuer les effets indésirables de cette instruction administrative.

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. Ce nouveau régime s'applique pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004. Pour la détermination de la plus-value imposable réalisée lors de la cession d'un immeuble, 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'œuvre 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 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 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 sur option 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 de construction de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53878

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 décembre 2004, page 10148

Réponse publiée le : 29 mars 2005, page 3278