



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

exonération

Question écrite n° 62553

Texte de la question

M. Jean-Pierre Soisson appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les dispositions, d'une part, du décret n° 2003-1384 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 U à 150 VH et 244 bis A du code général des impôts et relatif aux plus-values réalisées par les particuliers et modifiant l'annexe II au code général des impôts et, d'autre part, du décret n° 2003-1386 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 VA, 150 VB et 150 VG du code général des impôts et relatif aux frais à prendre en compte pour la détermination des plus-values réalisées par les particuliers et aux mentions à porter sur l'extrait d'acte et modifiant l'annexe III de ce code. Ces dispositions énumèrent limitativement, pour le calcul des plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession d'un bien immobilier, les frais déductibles du prix de cession. Elles ne prévoient pas que, dans le cas d'une cession dite « acte en main », les droits d'enregistrement et honoraires du notaire, supportés par le vendeur, puissent être déduits. Il s'étonne que ces frais soient, ainsi, regardés comme constitutifs d'une plus-value dont le vendeur est bénéficiaire, alors même que, par construction, ils sont en réalité versés au Trésor public et au rédacteur de l'acte notarié. Il souhaiterait savoir dans quelle mesure une évolution de ces dispositions réglementaires pourrait être envisagée, dans le sens d'une plus grande équité.

Texte de la réponse

Aux termes du I de l'article 150 VA du code général des impôts, le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsque la vente est consentie « contrat en mains », c'est-à-dire lorsque le vendeur se charge de tous les frais qu'entraîne la transmission de l'immeuble vendu, le premier terme de la différence, retenu pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, s'entend nécessairement du prix réel, c'est-à-dire du montant « contrat en mains » mentionné dans l'acte sous déduction des droits de mutation à titre onéreux et des frais de notaire mis à la charge du vendeur. Autrement dit, il n'y a pas lieu de prendre en considération ces droits et honoraires, dès lors qu'ils ne sont pas compris dans le montant à retenir pour le calcul de la plus-value. Par ailleurs, l'acquéreur du bien « contrat en mains » ne pourra, lors d'une vente ultérieure, retenir, en majoration du prix d'acquisition, les droits et honoraires supportés par le vendeur, dès lors qu'il ne les a pas effectivement supportés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Soisson](#)

Circonscription : Yonne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62553

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 2005, page 3620

Réponse publiée le : 25 octobre 2005, page 9982