



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

calcul

Question écrite n° 70667

## 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 le mode de calcul de la plus-value, notamment concernant le prix d'acquisition d'une résidence secondaire vendue après la loi du 1er janvier 2004. La loi de finances de 2004, définit le calcul du prix d'acquisition en fonction de l'état de l'acte notarié à la signature, ainsi que la méthode de construction : s'agissant d'un bien immobilier déjà construit avant la signature de l'acte, le prix retenu est celui à la date d'acquisition, c'est-à-dire antérieure à la loi de 2004 ; s'agissant d'une construction individuelle privée, le prix retenu pour le terrain est celui de l'acte notarié (donc antérieur à la loi de 2004) pouvant être majoré du coût des matériaux et des travaux réalisés par le constructeur mais calculé en fonction de la date de la vente (donc après les travaux) selon la loi de 2004. Or le coût de ces travaux exécutés avant 2004, devrait pouvoir se calculer selon la législation en vigueur à cette date, c'est-à-dire « coût des matériaux achetés par le constructeur multiplié par trois ». Ce calcul serait plus juste car effectué en fonction de la date réelle des travaux et s'appliquerait suivant le principe de non-rétroactivité des lois, c'est-à-dire en fonction de la législation en vigueur à ce moment là. Il lui demande si, dans le cadre du calcul de la plus-value, il est possible de prendre en compte le prix d'acquisition selon la législation en vigueur à la date effective de la construction, si celle-ci est antérieure à la loi du 1er janvier 2004.

## 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'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. Ces dispositions 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. Une telle mesure serait de nature à compliquer un impôt que le Gouvernement a souhaité simplifier et ne serait par toujours nécessairement favorable aux contribuables. Le nouveau régime d'imposition des plus-values des particuliers doit en effet être apprécié dans son ensemble. La suppression de certaines dispositions particulières ne peut être regardée comme pénalisante dès lors

qu'elles sont compensées par d'autres mesures favorables à l'ensemble des foyers fiscaux. C'est ainsi notamment que l'exonération définitive est désormais accordée après quinze ans de détention au lieu de vingt-deux ans avant la réforme ; le taux de l'impôt a également été fixé à un niveau modéré.

## Données clés

**Auteur :** [M. Martial Saddier](#)

**Circonscription :** Haute-Savoie (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 70667

**Rubrique :** Plus-values : imposition

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 26 juillet 2005, page 7262

**Réponse publiée le :** 11 octobre 2005, page 9474