



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

immeubles

Question écrite n° 10501

Texte de la question

M. André Vallini attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur une conséquence de la réorganisation de l'imposition des plus-values par l'article 10 de la loi de finances pour 2004. En effet, lorsqu'une personne acquiert un immeuble, procède à des travaux et le revend, elle ne peut ajouter à son prix, pour le calcul de sa plus-value, le coût des travaux que pour autant que ces derniers aient été réalisés par une entreprise. Cette restriction visait à restreindre le travail clandestin, mais elle a aussi eu pour conséquence de lourdement pénaliser (27 %) une catégorie modeste et méritante de nos concitoyens pour laquelle acquérir un immeuble en mauvais état et le réparer durant les fins de semaine et les congés constituait le meilleur moyen de se constituer un petit capital pour affronter les vicissitudes de l'existence. Il lui demande donc comment le Gouvernement pourrait prendre en compte cette réalité en modifiant le calcul de l'imposition des plus-values.

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. Ce nouveau régime s'applique pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues depuis le 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 occasionnelle réalisée 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 ou d'amélioration supportées par le vendeur 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. Afin de lutter contre le travail clandestin et de soutenir l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement porteur d'emplois, ces mêmes dispositions prévoient que les travaux doivent être réalisés par une entreprise. En revanche, les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise ne peuvent pas être pris en compte pour leur montant réel. Il en est de même du coût des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses facturées par l'entreprise au titre de l'installation des matériaux sont en revanche prises en compte en majoration du prix d'acquisition, toutes conditions étant par ailleurs remplies. 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, 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 également justifiées par un souci de simplification, de sécurité juridique du contribuable et du notaire chargé de l'accomplissement des obligations déclaratives et de paiement. En tout état de cause, l'immeuble qui constitue l'habitation principale du cédant au jour de la cession, ainsi que ses dépendances immédiates et nécessaires, n'entrent pas dans le champ de l'impôt sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. André Vallini](#)

Circonscription : Isère (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10501

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, finances et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6963

Réponse publiée le : 18 mars 2008, page 2321