



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

immeubles

Question écrite n° 27539

Texte de la question

Mme Sylvia Bassot attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur la déduction au titre des plus-values suite à la vente d'un immeuble. Le code général des impôts (CGI), article 150-V-BII, 4è, précise la nature des travaux pouvant être pris en compte pour le calcul de la plus-value. Seules les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration peuvent venir en majoration du prix d'acquisition. Ces travaux doivent avoir pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre de locaux existants. Lorsque le contribuable effectue une reconstruction totale de la toiture, l'administration considère que ces travaux sont des dépenses d'entretien. Elle souhaiterait donc savoir si la reconstruction totale d'une toiture peut être prise en compte pour le calcul de la plus-value.

Texte de la réponse

Pour la détermination de la plus-value imposable réalisée lors de la cession d'un immeuble intervenue à compter du 1er janvier 2004, le 40 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 depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, 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. Les dépenses d'entretien et de réparation, y compris les grosses réparations, qui s'entendent des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial, ne figurent ainsi pas au nombre des dépenses pouvant être prises en compte pour le calcul de la plus-value. À cet égard, et conformément à une jurisprudence constante du Conseil d'État, les travaux de réfection de la toiture, qui ont pour seul effet de remettre l'immeuble en état, présentent le caractère de travaux de réparation et d'entretien. Par suite, ils ne sont pas pris en compte, pour majorer le prix d'acquisition de l'immeuble concerné, pour le calcul de la plus-value imposable. Il n'est fait exception à ces principes que pour les travaux d'entretien, de réparation et de grosses réparations qui sont consécutifs à des travaux de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration dont ils sont indissociables. Dans cette situation, les travaux de l'espèce, le cas échéant de réfection de toiture, sont pris en compte dans le prix d'acquisition de l'immeuble concerné pour le calcul de la plus-value de cession imposable, au même titre que les travaux de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration auxquels ils se rapportent.

Données clés

Auteur : [Mme Sylvia Bassot](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27539

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juillet 2008, page 6047

Réponse publiée le : 25 novembre 2008, page 10202