



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

calcul

Question écrite n° 61526

Texte de la question

M. Michel Lezeau interroge M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur les termes de l'article 150 VB 4° du code général des impôts selon lesquels les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration sont déductibles du calcul des plus values immobilières lorsqu'ils sont réalisés par une entreprise. Le BO 8 M 1-05 prévoit la déduction de ces travaux même s'ils ne sont pas réalisés par une entreprise (prix d'achat des matériaux pour la construction, et coût de la main-d'oeuvre employée, salaires et charges sociales à l'exception du travail personnellement effectué par le contribuable) dans le cas d'une opération de construction réalisée à titre occasionnel par le cédant sur un terrain dont il était antérieurement propriétaire. Mais ce texte ne prévoit que le cas de construction sur un terrain. La notion de terrain est par ailleurs précisée dans l'article 1594 0 G A du code général des impôts mais, dans ces énonciations, ne figure pas l'immeuble bâti en mauvais état. Pourtant, la mutation de l'immeuble bâti en très mauvais état, lorsqu'il est revendu dans les cinq années de l'achat après réalisation de travaux de grande ampleur, sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (cette réhabilitation étant assimilée à une opération de construction). N'y a-t-il pas lieu, dès lors, pour le calcul de l'impôt sur les plus values, d'assimiler le bien en mauvais état entièrement restauré à un terrain à bâtir, et de permettre ainsi la déduction du coût des matériaux même non fournis par une entreprise ? Il lui demande ainsi son sentiment sur cette question.

Texte de la réponse

Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits portant sur ces immeubles, de parts de sociétés à prépondérance immobilière ou de meubles, sont soumises au régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du code général des impôts (CGI). La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte. En cas de cession d'un immeuble que le contribuable a fait construire sur un terrain dont il était antérieurement propriétaire, le prix d'acquisition à retenir est constitué par le coût des travaux de construction de cet immeuble d'une part, et par le prix d'acquisition du terrain d'autre part. Les travaux de construction s'entendent, notamment, des frais d'architecte, des taxes et participations liées à la construction et des factures et mémoires des entrepreneurs de tous les corps d'État. Lorsque ces travaux ne sont pas réalisés par une entreprise, le prix d'achat des matériaux de construction et, le cas échéant, le coût de la main-d'oeuvre employée (salaires versés aux ouvriers et charges sociales y afférentes), sont pris en compte. En revanche, le travail personnellement effectué par le contribuable n'est pas pris en compte. Par ailleurs, en cas de cession d'un immeuble pour lequel des travaux ont été réalisés postérieurement à son achèvement, le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte, majoré d'un certain nombre de frais et dépenses diverses limitativement énumérés par la loi. Ainsi, le 4° du II de l'article 150 VB du CGI 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. Dès lors, les travaux réalisés par le contribuable lui-même, ainsi que le coût des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise, ne peuvent pas venir majorer le prix d'acquisition. Les dépenses facturées par une 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. Il ne peut pas être envisagé de déroger à ces dispositions en admettant en majoration du prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value immobilière le coût de matériaux achetés par le contribuable pour la réalisation de travaux de réhabilitation sur des immeubles « en mauvais état ». Le fait qu'une vente intervenue dans les cinq ans de l'achèvement de l'immeuble soit, sous réserve du respect de certaines conditions, soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), est sans incidence sur les règles applicables en matière de plus-values immobilières des particuliers et ne justifie pas la mise en place d'une telle mesure dérogatoire. À cet égard d'ailleurs, à l'issue de la réforme en-cours des applicables aux opérations immobilières (art. 55 de la loi de simplification et de clarification du droit votée en première lecture par l'Assemblée nationale le 2 décembre 2009), il est prévu que les particuliers ne soient plus assujettis à la TVA que pour la première cession d'un immeuble acquis à l'état neuf avant son achèvement. Par conséquent, le particulier qui se livrerait à la reconstruction d'un immeuble par ses propres moyens et procéderait à sa revente dans les cinq années de l'achèvement des travaux ne sera plus soumis à la TVA et la TVA qui aura grevé les matériaux utilisés ne sera donc pas déductible. Les contribuables qui cèdent un bien plus de cinq ans après son acquisition et qui ne sont pas en mesure d'apporter la justification des dépenses de travaux, peuvent toutefois, s'ils le souhaitent, opter pour une majoration forfaitaire égale à 15 % du prix d'acquisition.

Données clés

Auteur : [M. Michel Lezeau](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61526

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 octobre 2009, page 9811

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7288