

14ème législature

Question N° : 94960	De M. Florent Boudié (Socialiste, républicain et citoyen - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget et comptes publics
Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > cession immobilière.
Question publiée au JO le : 12/04/2016 Réponse publiée au JO le : 04/04/2017 page : 2670 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de renouvellement : 02/08/2016 Date de renouvellement : 08/11/2016		

Texte de la question

M. Florent Boudié attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget sur les dispositifs de majorations applicables à la vente de bien immobilier. L'article 150 VB du code général des impôts dispose, au 4° du II, que lorsqu'un contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification des dépenses de travaux effectuées sur l'immeuble en question, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition peut être pratiquée. Hors, cette majoration de 15 % n'est plus appliquée à l'ensemble du bien en cas de détachement d'une partie du terrain non bâti, le forfait applicable portant alors sur une assiette amputée du prix d'acquisition attribué au terrain détaché. Il en résulte une incitation auprès des propriétaires à ne pas procéder à un détachement de terrain et à vendre l'ensemble du bien en vue de dégager une plus-value éventuelle d'un montant supérieur. Dans la mesure où le détachement de terrain reconnu constructible s'avère être un outil pertinent pour permettre le développement de constructions au sein de zones urbaines en tension, il souhaite connaître la position du Gouvernement sur cette question et savoir si celui-ci compte procéder à d'éventuels correctifs concernant cette majoration, en précisant notamment que le forfait de 15 % s'entend en réintégrant les valeurs d'acquisition des terrains nus détachés et vendus antérieurement.

Texte de la réponse

Pour la détermination de la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble, le 4° du II de l'article 150 VB du code général des impôts (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, viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Cela étant, lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en mesure de justifier des dépenses de travaux réalisés ou lorsque ces travaux ne peuvent être retenus pour leur montant réel faute d'avoir été réalisés par une entreprise, une majoration forfaitaire, égale à 15 % du prix d'acquisition, peut être pratiquée sur option. Pour l'application de cette majoration, les modalités de décompte de la condition de détention de cinq ans sont identiques à celles prévues pour le bénéfice de l'abattement pour durée de détention. Lorsque la condition afférente à la durée de détention est remplie et que le cédant peut bénéficier du forfait de 15 %, celui-ci n'a alors pas à établir la réalité des travaux, le montant des travaux effectivement réalisés ou la preuve de son impossibilité à fournir des justificatifs. Il n'y a pas lieu non plus de rechercher si les dépenses de travaux ont déjà été prises en

compte pour l'assiette de l'impôt sur le revenu. Le prix d'acquisition servant de base à la majoration forfaitaire de 15 % s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il ne comprend pas les éléments venant en majoration du prix et en particulier les travaux que le forfait est réputé représenter. Toutefois, dans le cas d'un immeuble construit par le cédant sur un terrain acquis précédemment, l'assiette du forfait de 15 % est constituée du prix d'acquisition du terrain majoré du coût des travaux de construction réalisés avant l'achèvement du bien. Ces précisions figurent aux paragraphes no 350 à 400 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220 publié au Bulletin officiel des finances publiques–Impôts (BOFIP–Impôts). Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 74 SD de l'annexe II au CGI, en cas de cession portant sur une partie d'un bien, la plus-value est déterminée en tenant compte de la fraction du prix d'acquisition afférente à cette seule partie. L'article 74 SF de l'annexe II précité au CGI précise, quant à lui, que dans une telle hypothèse, les charges, les indemnités augmentatives du prix ainsi que les frais d'acquisition doivent être retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition lui-même. Ces précisions figurent au paragraphe no 130 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912 publié au BOFIP–Impôts. Par suite, dès lors que la cession ne porte que sur une partie d'un bien acquis initialement d'un seul tenant, les dépenses de travaux venant en majoration du prix d'acquisition, qu'elles soient prises en compte pour leur montant réel ou par l'application de la majoration forfaitaire de 15 %, doivent être déterminées distinctement pour chaque cession et calculées que sur la seule part du prix d'acquisition correspondant à la partie cédée. En outre, dans une telle hypothèse, si le prix d'acquisition à retenir ne correspond qu'à une partie de la valeur du bien acquis initialement, il est rappelé que le prix de cession n'est, lui aussi, déterminé qu'en proportion de la seule fraction du bien cédé et non de la valeur de cession de l'ensemble du bien immobilier initialement acquis. Par conséquent, il ne peut être envisagé de calculer la majoration forfaitaire de 15 % sur une fraction du prix d'acquisition correspondant à un terrain détaché et antérieurement vendu.