



16ème législature

Question N° : 1210	De Mme Amélia Lakrafi (Renaissance - Français établis hors de France)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse > Frais déductibles dans le cadre de cessions immobilières	Analyse > Frais déductibles dans le cadre de cessions immobilières.
Question publiée au JO le : 13/09/2022 Date de changement d'attribution : 12/01/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

Mme Amélia Lakrafi attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les frais qu'il est possible de déduire dans le cadre des cessions immobilières donnant lieu à de la plus-value. En effet, les frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession ne peuvent être admis en diminution du prix de cession que si leur montant est justifié (CGI, ann. III, art. 41 duovicies H). Ils s'entendent exclusivement : des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire, des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession (amiante, plomb, gaz, performance énergétique, termites, loi Carrez etc.), des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix (cf. I-B-1 § 40), des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire et des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble. Or, depuis la loi ALUR, qui a alourdi considérablement le processus documentaire lié à la vente, le vendeur doit obligatoirement fournir la liste des modificatifs publiés du règlement de copropriété dont le coût, qui peut s'avérer élevé, reste à sa charge. Il en est de même pour la fourniture par les syndicats du pré état-daté et de l'état-daté qui facturent de façon souvent prohibitive ces documents dont le montant n'est toujours pas plafonné. Aussi, au regard du montant significatif de l'impôt sur les plus-values immobilières (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des cotisations sociales, soit 36,20 % en totalité), elle lui demande sa position quant à l'ajout, à l'article 41 duovicies H, des frais justifiés supportés par les vendeurs au titre de la fourniture des modificatifs des règlements de copropriété, du pré état-daté et de l'état-daté.