



14^{ème} législature

Question N° : 23626	de Mme Zimmermann Marie-Jo (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle)	Question écrite
--	---	------------------------

Ministère interrogé > Budget	Ministère attributaire > Budget
--	---

Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > cessions immobilières. amortissement. prise en compte
---	---	---

Question publiée au JO le : **09/04/2013** page : **3693**
 Réponse publiée au JO le : **03/09/2013** page : **9224**

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur le cas suivant. En mai 1996, une SCI a acheté une bâtisse en mauvais état. Après démolition de l'existant, un bâtiment de deux logements a été reconstruit sous le régime Périssol. Les appartements sont alors loués à compter du 1er février 1997 en respectant les obligations du régime fiscal (location nue et résidence principale pour neuf ans). L'amortissement a démarré le 1er février 1997. En date du 31 décembre 2011, un investisseur propose de racheter l'immeuble. Elle lui demande si, pour le calcul de la plus-value, on peut admettre en déduction la part du montant des travaux qui était encore non amortie à la date de la vente.

Texte de la réponse

Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits portant sur ces immeubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière 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). L'article 150 V du CGI prévoit que la plus-value brute réalisée lors de la cession de biens ou droits immobiliers est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien cédé. Ce dernier s'entend du prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte, conformément aux dispositions du premier alinéa du I de l'article 150 VB du code précité. En cas de construction réalisée à titre occasionnel par le cédant, le prix d'acquisition à retenir 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 correspondantes). En revanche, le travail personnellement effectué par le contribuable n'est pas pris en compte. Aux termes des dispositions du 4^o du II de l'article 150 VB du CGI, le prix d'acquisition peut être majoré du montant des 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, à la condition que ces dépenses n'aient 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. Lorsqu'elles ont donné lieu à une déduction au titre de l'amortissement notamment dans le cadre du dispositif « Périssol », les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration réalisées depuis l'acquisition du logement ayant ouvert droit au bénéfice de cet avantage fiscal doivent, en conséquence, être exclues du prix de revient à prendre en compte pour le calcul de la plus-value. Cela étant, afin de ne pas pénaliser les contribuables qui ont fait construire un logement, acquis un logement inachevé ou acquis un local et qu'ils ont transformé en logement, par rapport à ceux qui ont acquis un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, la doctrine administrative admet que le montant des dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration à prendre en compte pour le calcul de la plus-value ne soit diminué du montant des amortissements effectivement déduits que si ces dépenses ont été réalisées postérieurement à la première mise en location du logement. Ces précisions figurent au paragraphe n° 260 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts. Par conséquent, pour la détermination de cette plus-value, le montant des

travaux venant en majoration du prix d'acquisition ne doit pas être diminué du montant de l'amortissement « Périssol » déduit au titre des dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, sauf dans l'hypothèse où de telles dépenses ont été réalisées postérieurement à la première mise en location du logement. A fortiori, le montant des travaux venant en majoration du prix d'acquisition ne doit pas non plus être diminué du montant des dépenses de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration n'ayant pas fait l'objet d'une déduction au titre de l'amortissement « Périssol ». Cela étant, il pourrait être répondu plus précisément à la question posée si, par l'indication des nom et adresse des personnes concernées, l'administration était à même de procéder à un examen circonstancié du cas particulier évoqué.