



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Détermination de la plus-value imposable dans la rénovation immobilière

Les dépenses permettant de majorer le prix d'acquisition, et donc de réduire le montant de la plus-value imposable, sont limitativement énumérées par l'article 150 VB du CGI mais **dépendent également du régime fiscal choisi à l'occasion de l'opération de restauration immobilière.**

Les dépenses de travaux majorant le prix d'acquisition

Le prix d'acquisition doit être majoré des frais notariés, des éventuelles commissions d'intermédiaires, des droits d'enregistrement et de certaines dépenses de travaux, à savoir les dépenses d'amélioration et les dépenses de (re)construction, d'agrandissement ou de démolition, sous réserve **qu'elles n'aient pas déjà été déduites de l'assiette de l'impôt sur le revenu ou du revenu global ou été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt (article 150 VB II 4° du CGI).**

Les dépenses d'entretien et de réparation sont, quant à elles, exclues des dépenses pouvant être prises en compte pour le calcul de la plus-value.

Plus-value et nature juridique de l'opération

Que l'opération soit effectuée dans le cadre d'une VIR (article 150 VB I du CGI) ou d'une ASL (et de manière générale, pour toute vente en l'état avec réalisation de travaux par l'acquéreur), les modalités de majoration du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière restent les mêmes.

Ainsi, tant en VIR qu'en ASL, les dépenses de travaux qui sont déduites de l'assiette de l'impôt ou incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt ne peuvent venir majorer également le prix d'acquisition de l'immeuble.

C'est aussi le cas des opérations pour lesquelles la doctrine fiscale est revenue sur sa position dans une réponse ministérielle en date du 10 janvier 2019. Désormais, même pour les opérations « Malraux » réalisées en VIR, les dépenses de travaux incluses dans la réduction d'impôt ne peuvent plus venir majorer le prix d'acquisition pour réduire le montant de plus-value imposable. Il reste toutefois possible de contester la position de l'administration fiscale relative à la VIR dès lors que la rédaction de l'article 150 VB I du CGI n'a pas été modifiée (cf. bulletin du 5 mars 2019).

Plus-value et régime fiscal de l'opération

Comme indiqué, le contribuable ne peut en principe inclure les dépenses de travaux déjà comprises dans la base d'une réduction d'impôt afin de majorer le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière quelle que soit la nature de l'opération, en VIR ou en ASL.

Il existe néanmoins une différence fondamentale entre le régime « Pinel » et le régime « Malraux ».

En effet, afin de ne pas pénaliser les contribuables qui investissent dans l'ancien, une mesure de tempérament bénéficie aux régimes fiscaux qui sont ouverts tant aux acquisitions de logements anciens qu'aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, **tel que le régime Pinel** (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-265). Ainsi dans le « Pinel ancien » comme dans le « Pinel neuf », il est possible de venir majorer le prix d'acquisition des dépenses de travaux déjà comprises dans la réduction d'impôt et ce, tant dans les opérations en VIR qu'en ASL.

Il serait opportun de questionner l'administration fiscale sur la possibilité d'étendre cette mesure de tempérament aux opérations réalisées en « Denormandie » dès lors que certaines d'entre elles peuvent aboutir à la livraison d'un immeuble neuf.

A l'inverse, l'administration fiscale en écarte totalement le régime fiscal « Malraux » puisque circonscrit aux seules acquisitions de bâtiments anciens.

La majoration forfaitaire du prix d'acquisition

Au lieu de majorer son prix d'acquisition des dépenses de travaux pour leur montant réel, le contribuable peut opter pour une majoration forfaitaire de 15% de ce prix s'il cède son bien plus de 5 ans après son acquisition sans qu'il y ait lieu de rechercher si les dépenses de travaux ont déjà été déduites de l'assiette de l'impôt ou même simplement réalisées.

Précisions concernant l'imposition de la plus-value immobilière

La plus-value est imposable au titre de l'IR (au taux de 19%) ainsi qu'au titre des prélèvements sociaux (au taux de 17,2%), soit une imposition totale au taux de 36,2%.

Précisions sur les abattements pour durée de détention

Concernant l'IR :

- De la 1^{ère} année à la 5^{ème} : aucun
- De la 6^{ème} à la 21^{ème} incluse : 6% par an
- 22^{ème} année révolue : 4%
- Au-delà : exonération

Concernant les prélèvements sociaux :

- De la 1^{ère} année à la 5^{ème} : aucun
- De la 6^{ème} à la 21^{ème} incluse : 1,65% par an
- 22^{ème} année : 1,6%
- De la 22^{ème} à la 30^{ème} : 9% par an
- Au-delà : exonération

Associés responsables des quatre départements « Opération de Restauration Immobilière »

Vianney Rivière
Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé
Thibault du Réau

Rédacteur du bulletin

Margaux Sallenave