



VIANNEY RIVIÈRE



OLIVIER DENIS



ASOUANE ER-ROUFY

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Calcul de la plus-value imposable dans une opération « Malraux » en VIR : Rétropédalage du fisc

Dans une récente réponse, le fisc prend à contrepied sa position précédente quant au mode de calcul de la plus-value taxable des immeubles acquis sous le régime de la VIR pour lesquels le coût des travaux aurait déjà été pris en compte dans le cadre du dispositif « Malraux ».

LA SITUATION ADMISE JUSQU'ICI

L'article 150 VB I du CGI dispose que le prix d'acquisition, pour calcul de la plus-value taxable, s'entend du « *prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte* ». Le II 4° de l'article 150 VB du CGI prévoit que ce prix peut être majoré des dépenses travaux supportées dès lors que celles-ci n'auraient pas « *déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu* ».

A la suite de la création de la VIR (vente d'immeuble à rénover), la loi du 19 septembre 2011 est venue préciser dans l'article 150 VB I du CGI que le prix d'acquisition s'entend « **de l'existant et des travaux dans le cas d'une acquisition réalisée selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover** ».

Dans une réponse ministérielle publiée le 12 janvier 2017, l'administration fiscale considérait qu'il n'y avait pas d'obstacle à ce qu'un contribuable puisse jouir d'un avantage fiscal double en :

- ✓ Bénéficiant de la réduction d'impôt Malraux au titre des dépenses travaux réalisées ;
- ✓ Et plus tard, au moment de la vente de ce bien acquis en VIR, de réduire la plus-value taxable du montant de ces mêmes dépenses.

Il en résultait, de ce point de vue, un **avantage fiscal intéressant pour les opérations « Malraux »** réalisées en VIR.

Mais cette position ne tenait pas compte du principe énoncé au 4° du II de l'article 150 VB du CGI qui excluait que des dépenses déjà prises en compte pour la détermination de l'IR puissent à nouveau être prises en compte pour le calcul de la plus-value. Cette lecture était cependant conforme à la lettre de l'article 150 VB du CGI si ce n'est à l'esprit du texte.

LA CONFRONTATION DES TEXTES

L'administration fiscale est revenue, sans le dire, sur sa position dans une réponse ministérielle publiée le 10 janvier 2019 considérant désormais que « *lorsque l'acquéreur d'un immeuble acquis, selon le régime de la vente d'immeuble à rénover, a bénéficié de cette réduction puis le cède, le 4° du II de l'article 150 VB du CGI fait obstacle à ce que le montant des travaux réalisés dans le cadre du contrat de vente d'immeuble à rénover soit inclus dans le prix d'acquisition, dès lors que ces dépenses ont déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu* ».

La position actuelle de l'administration, à notre avis, n'est pas conforme à la définition du prix d'acquisition donnée par l'article 150 VB I du CGI, comme étant le prix d'acquisition « *de l'existant et des travaux* » dans le cadre d'une VIR. Il aurait fallu préciser que les travaux prévus dans le contrat de VIR devaient être exclus du prix d'acquisition dans le cas où le contribuable aurait déjà bénéficié d'une réduction d'impôt au titre de l'article 199 ter vici du CGI.

La doctrine, elle même, indique que dans le cadre d'une VIR « le prix d'acquisition à retenir est celui stipulé dans l'acte qui comprend à la fois le prix de l'existant et des travaux de rénovation » (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10).

Mais ce revirement est conforme au principe selon lequel une même dépense ne peut ouvrir droit à deux avantages fiscaux, et à l'esprit du 4° du II de l'article 150 VB du CGI, mais encore une fois non conforme à la lettre de l'article 150 VB du CGI.

La rédaction maladroite du texte nous amène à croire qu'il n'est pas impossible de contester cette nouvelle analyse du fisc, au moins tant que le législateur n'aura pas rectifié la rédaction du I de l'article 150 VB du CGI.

Rappel

L'article L 262-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que le contrat de VIR doit obligatoirement porter, à peine de nullité, la mention du prix de l'immeuble.

Ce prix s'entendant comme le prix de « *l'existant au jour de la vente* » (foncier) et du coût « *des travaux devant être réalisés par le vendeur* » au titre du contrat conformément à l'article R 262-9 du code de la construction et de l'habitation.

Cette répartition entre le coût de l'existant et celui des travaux devant être attestée par un homme de l'art, tel que défini à l'article R 262-7 du code de la construction et de l'habitation.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Vianney Rivière, avocat associé

Olivier Denis, avocat associé

Asouane Er-Roufy, juriste