

## **Question écrite n° 01409 de M. Christophe-André Frassa (Français établis hors de France - Les Républicains)**

**publiée dans le JO Sénat du 28/09/2017 - page 2966**

M. Christophe-André Frassa attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la détermination du prix d'acquisition lors de la cession d'un bien acquis par le biais d'une vente d'immeuble à rénover.

Dans certains régimes fiscaux tel que le dispositif « Malraux » régi par les articles 156 du code général des impôts (3° du I) ou 199 ter viciés du même code, lors de la cession desdits biens, compte tenu de l'avantage fiscal dont a bénéficié le contribuable au titre des travaux réalisés (déduction ou réduction d'impôt), il lui demande quel prix d'acquisition retenir pour la détermination de la plus-value si le cédant a déboursé un montant global comprenant l'achat du bâti et des travaux.

Transmise au Ministère de l'économie et des finances

## **Réponse du Ministère de l'économie et des finances**

**publiée dans le JO Sénat du 10/01/2019 - page 134**

La vente d'immeuble à rénover est un contrat, introduit par l'article 80 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui permet au vendeur de s'engager, dans le cadre d'une vente ordinaire d'un bien immobilier, à réaliser des travaux de rénovation suivant les modalités prévues par le contrat. Conformément au c de l'article L. 262-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), tout contrat de vente d'immeuble à rénover doit mentionner le prix de l'immeuble. À ce titre, l'article R\* 262-9 du CCH prévoit que le prix de l'immeuble visé au c de l'article L. 262-4 du CCH est le prix payé par l'acquéreur, incluant celui de l'existant au jour de la vente et celui des travaux devant être réalisés par le vendeur. Lors de la cession ultérieure de l'immeuble par son acquéreur, le I de l'article 150 VB du code général des impôts (CGI) prévoit qu'en principe, pour le calcul de la plus-value de cession, 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. La part du prix afférente aux travaux ne peut ouvrir droit au bénéfice du dispositif de déduction des déficits fonciers sur le revenu global dit « Ancien Malraux », prévu au 3° du I de l'article 156 du CGI. En effet, dès lors que les travaux de rénovation sont réalisés non pas par l'acquéreur mais par le vendeur, et que l'obligation de réaliser la rénovation est liée au transfert de propriété entre les parties, ces dépenses en capital ne peuvent être considérées comme des charges foncières remplissant les conditions générales de déduction des revenus fonciers. En revanche, en application du dernier alinéa du II de l'article 199 ter viciés du CGI, la réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées, en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (réduction d'impôt dite « Malraux »), est applicable lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover. La réduction est alors calculée sur la base du montant des travaux devant être réalisés par le vendeur, et effectivement payés par l'acquéreur, selon l'échéancier prévu au contrat. 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. Ces règles assurent un traitement identique, pour le calcul des plus-values de cession, selon que les dépenses de travaux ouvrant droit à la réduction d'impôt « Malraux » ont été effectuées dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover ou directement par le contribuable après l'acquisition.