DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Actualité

Date de publication : 20/12/2013

RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value brute - Frais et dépenses admis en majoration du prix d'acquisition - Précisions

Série / Division :

RFPI - PVI

Texte :

Conformément au II de l'article 150 VB du code général des impôts (CGI), le prix d'acquisition retenu pour la détermination des plus-values immobilières imposables des particuliers peut être majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés par la loi.

Des précisions sont apportées sur la nature et les modalités de détermination des frais et dépenses admis en majoration du prix d'acquisition au BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20.

1/ S'agissant des frais d'acquisition à titre gratuit

Les frais d'acquisition à titre gratuit du bien ou du droit cédé qui viennent en majoration du prix d'acquisition, définis par décret (CGI, art. 150 VB, II-2° et CGI, ann. III, art. 41 duovicies I, I-1°) sont retenus pour leur montant réel, sur justification, et doivent avoir été effectivement supportés par le cédant.

En cas de mutation par décès, les droits de mutation à titre gratuit afférents à ce bien se trouvent généralement inclus dans les frais globaux ayant grevé l'ensemble de l'actif successoral. A cet égard, le 1° du I de l'article 41 duovicies I de l'annexe III au CGI prévoit que les droits de mutation sont pris en compte à proportion de leur valeur représentative des biens ou droits reçus. Pour la détermination de cette fraction de valeur, les biens transmis à titre gratuit doivent être retenus pour leur valeur taxable aux droits d'enregistrement.

En application de ces règles, dans le cas particulier d'un bien reçu en indivision par succession et revendu en pleine propriété après partage, le montant des droits de succession pouvant venir en majoration du prix d'acquisition est donc déterminé en appliquant au total des droits de succession acquitté par le cédant le rapport existant entre la valeur de la quote-part de l'immeuble reçue par succession et celle de l'actif successoral dans lequel cette quote-part était incluse.

Un exemple chiffré a été ajouté au paragraphe § 80 du BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 afin d'illustrer ce cas particulier.

2/ S'agissant des frais d'acquisition à titre onéreux couverts par la majoration forfaitaire de 7,5 %

Dans l'hypothèse de la cession d'un bien construit par le cédant sur un terrain acquis précédemment, le forfait de 7,5 % n'a pour assiette que le prix d'acquisition du terrain, seul celui-ci ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux susceptible d'avoir engendré les frais d'acquisition admis en majoration du prix d'achat et couverts par le forfait.

3/ S'agissant des dépenses de travaux couvertes par le forfait de 15 %

Dans l'hypothèse de la cession d'un bien construit par le cédant sur un terrain acquis précédemment, l'assiette du forfait de 15 % est constituée du prix d'acquisition du terrain et du coût des travaux de

construction effectués avant l'achèvement du bien.

4/ S'agissant des conditions de prise en compte des dépenses de travaux pour leur montant réel en majoration du prix d'acquisition

Par principe, sont exclues les dépenses qui ont été déduites, pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, soit du revenu global, soit des revenus catégoriels ou qui ont été incluses dans la base d'une réduction ou d'un crédit d'impôt.

Toutefois, quand les dépenses de travaux ayant ouvert droit à un avantage fiscal ont fait l'objet d'une reprise, notamment dans le cas d'une rupture de l'engagement de location, ces dépenses ne doivent pas être considérées comme ayant déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu. A ce titre, elles peuvent donc venir en majoration du prix d'acquisition pour la détermination des plus-values immobilières, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

5/ Enfin, le BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 fait l'objet de modifications afin de rétablir la doctrine administrative telle qu'elle était avant l'ouverture au public du site.

Actualité liée :

X

Document lié :

BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 : Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value brute - Majoration du prix d'acquisition.

Signataire du commentaire lié :

Véronique Bied-Charreton, directrice de la législation fiscale