



## TRAVAUX DÉDUCTIBLES DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE : OUI, MAIS LESQUELS ?

CAA de Lyon, 7 juillet 2015, n° 14LY00106

A la lecture de l'article 150 VB-II-4° du Code général des impôts, on relève que seuls certains travaux peuvent venir en majoration du prix d'acquisition. Il s'agit « *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, lorsqu'elles n'ont 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* ».

Pour venir en majoration du prix d'acquisition, les dépenses de travaux effectuées depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure doivent donc remplir plusieurs conditions :

- les travaux réalisés doivent s'analyser en des travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration, à l'exclusion des dépenses locatives et des dépenses qui ont déjà été prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu.
- les dépenses doivent être justifiables. En d'autres termes, il est nécessaire d'être en possession d'une facture en « bonne et due forme » respectant les conditions de l'article 289 du Code général des impôts (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20 §340).
- les dépenses doivent avoir été supportées par le vendeur, c'est-à-dire acquittées par ce dernier.

Dans la pratique, le montant des travaux est à reporter en ligne 23 de l'imprimé 2048 IMM-SD.

Dans le domaine des plus-values immobilières, que faut-il entendre par « *dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration* » ?

La doctrine administrative définit ces notions et vient préciser :

**« a. Dépenses de reconstruction et d'agrandissement**

*Ces travaux s'entendent normalement de ceux qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants (BOI-RFPI-BASE-20-30-10 au III § 110 à 150).*

**b. Dépenses d'amélioration**

*Les dépenses d'amélioration ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.*

*Il en est ainsi notamment de l'installation d'un ascenseur, du chauffage central ou d'une climatisation dans un immeuble qui en était dépourvu ou de la réalisation de travaux d'isolation (BOI-RFPI-BASE-20-30-10 au II § 70 à 100). » (V. BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 §140 et 150).*

En revanche, ne peuvent être prise en compte dans le calcul de l'impôt de plus-value, les dépenses d'entretien et de réparation.

En effet, l'administration fiscale mentionne que « *Les dépenses d'entretien et de réparation, y compris les grosses réparations, ne figurent pas parmi les dépenses pouvant être prises en compte pour le calcul de la plus-value.*

*Elles s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial » (BOI-RFPI-BASE-20-30-10 au I § 10 à 60).*

Dans une décision récente rendue par **la Cour Administrative d'appel de Lyon en date du 7 juillet 2015** (CAA de LYON, 2ème chambre - formation à 3, 07/07/2015, 14LY00106, Inédit au recueil Lebon), le juge vient encore une fois préciser la notion de dépense « *de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration* » admise en déduction et les conditions à respecter pour prendre en compte de telles dépenses.



Les faits étaient les suivants : une contribuable avait acquis le 20 décembre 1997 un bien immobilier pour un prix de 198 184 euros et après avoir procédé à d'importants travaux, l'avait revendu le 27 août 2008 pour un prix de 450 000 euros.

Lors de la vente et du calcul de l'impôt de plus-values qui s'en suit, la venderesse avait ajouté au prix d'acquisition le montant de la totalité des travaux réalisés.

Or, suite à un contrôle, l'administration fiscale, puis le juge de l'impôt ont refusé de prendre en compte la totalité des pièces fournies par la requérante.

Cette décision est intéressante sur plusieurs points :

**Premièrement**, le juge refuse de prendre en compte la totalité des dépenses de travaux, au motif « *qu'aucun descriptif de la maison avant et après travaux, ni aucun plan d'ensemble ne permet d'apprécier, précisément, dans leur globalité, la nature et l'ampleur des travaux entrepris ; que, dans ces conditions, la seule circonstance que l'état de la maison nécessitait qu'elle soit rénovée ne saurait suffire à qualifier l'ensemble des travaux entrepris de dépenses d'amélioration du bien* ».

Le juge distingue alors au sein des dépenses engagées dans le cadre de cette rénovation, les dépenses d'amélioration et les dépenses d'entretien, lorsque ces dernières sont dissociables des premières.

**Deuxièmement**, certains justificatifs n'étaient pas suffisants pour prouver les dépenses engagées. Dans cette espèce, pour certaines dépenses, la requérant « *n'a produit qu'un devis, qu'un courrier ou qu'un état de situation de travaux ne permettant pas, à eux seuls, d'établir qu'ils se rapportaient à des dépenses effectivement supportées* » par cette dernière. Ainsi, le juge écarte certaines dépenses au motif que le vendeur ne pouvait pas les justifier.

Il est donc essentiel de garder à l'esprit que le vendeur doit être en possession d'une facture acquittée, pour pouvoir espérer la déduire de l'impôt de plus-values.

**Troisièmement**, à défaut de document permettant d'apprécier l'état initial de la maison et la consistance exacte des travaux entrepris, le juge prend soin d'analyser les différentes factures produites par la requérante pour qualifier la nature des travaux réalisés.

Ainsi, le juge relève que sont non déductibles les travaux :

- « portant respectivement sur la pose de carrelage et de parquets,
- sur de la plomberie
- et sur la pose de volets».

De telles dépenses correspondent à des dépenses d'entretien et de réparation exclues du calcul de l'impôt de plus-values immobilières.

*A contrario*, si la requérante avait pu démontrer que les travaux réalisés excédaient l'entretien normal d'un bâtiment ancien, les dépenses auraient pu s'analyser en dépenses de « construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration » déductibles.

Puis, le juge retient en tant que dépenses d'amélioration déductibles de l'impôt de plus-values immobilières, les travaux:

- « relatifs à l'aménagement de la piscine...,
- à la reprise des abords extérieurs de la propriété...,
- relatifs à la pose de fenêtres en double vitrage alors qu'il n'existait qu'un simple vitrage jusqu'alors, ...
- et enfin les travaux portant sur les installations sanitaires ».

Enfin, nous vous précisons utilement qu'il appartient au juge de l'impôt d'apprécier si les dépenses effectuées sur un bien immobilier constituent des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration.

**Lille, le 4 août 2015**

**Claire Chevalier  
Consultante au CRIDON Nord-Est**

© CRIDON Nord-Est // newsletter 04.08.2015