

Les travaux ouvrant droit à réduction d'impôt en loi Malraux majorent-ils la plus-value ?



Les travaux réalisés dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover peuvent ouvrir droit à une réduction d'impôt, sans pour autant majorer la plus-value immobilière.

En cas de revente d'un bien immobilier acquis dans le cadre d'un "contrat de vente d'immeuble à rénover" (VIR) en loi Malraux, le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value immobilière comprend le prix des travaux, quand bien même le cédant a déjà obtenu un avantage fiscal au titre de leur réalisation.

Ce double avantage fiscal a été admis par la Réponse Ministérielle Eblé de 2016 puis contesté par la Réponse Ministérielle Frassa de 2019.

Le Tribunal administratif de Paris met fin au doute semé par la dernière réponse ministérielle en date pour s'aligner sur la doctrine administrative.

Traitement fiscal des travaux dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover

Il est prévu par les articles 150 VB, I du CGI et L 262-1 du CCH que les travaux réalisés dans le cadre d'une VIR font partie intégrante du prix d'acquisition. Autrement dit, ils ne viennent pas en majoration du prix d'acquisition puisqu'ils en font déjà partie.

C'est au visa de ces articles que le Tribunal administratif de Paris confirme que lesdits travaux n'ont pas à être retraités pour le calcul de la plus-value immobilière, quand bien même le cédant aurait bénéficié d'un avantage fiscal au titre de leur réalisation.

Cette solution, rendue concernant des plus-values de cession de parts de SCPI Malraux ayant conclu des contrats de VIR, devrait être transposable aux plus-values réalisées à la revente d'un bien immobilier acquis dans le cadre d'un contrat de VIR en loi Denormandie (en direct ou via une société).

Ces travaux étant des dépenses réalisées en vue de l'acquisition d'un capital et non en vue de l'acquisition d'un revenu, ils ne sont donc pas déductibles des revenus fonciers.

Traitement fiscal des “autres” travaux

Sauf exception, les dépenses de travaux « classiques » (non réalisées dans le cadre d'une VIR) viennent en majoration du prix d'acquisition à condition de ne pas avoir été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (par exemple au titre d'une déduction ou d'une réduction d'impôt).

Vous souhaitez prendre contact avec notre ingénieur patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ (33) 1 42 85 80 00