



Le vendeur qui déclare ne pas avoir réalisé de travaux, ne bénéficie pas du forfait de 15 %.

Commentaire d'arrêt publié le **02/05/2024**, vu **545 fois**, Auteur : [Maître Arnaud SOTON](#)

Le vendeur qui déclare ne pas avoir réalisé de travaux, ne bénéficie pas du forfait de 15 %.

Dans une décision du 15/04/2024, (TA Pau, Chambre 1, 15 avril 2024, n° 2201290), le tribunal administratif de Pau a jugé que le vendeur qui déclare ne pas avoir réalisé de travaux, ne bénéficie pas du forfait de 15 %.

Selon les dispositions de l'article 150 VB du CGI, le prix d'acquisition est, sur justificatifs, majoré 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.

Lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée.

Le contribuable qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, peut donc appliquer forfaitairement, une majoration de 15% pour dépenses de travaux lorsqu'il n'est pas en mesure d'apporter les justificatifs de ces dépenses. Dans sa décision du 15/04/2024, le tribunal administratif de Pau juge que le vendeur qui déclare ne pas avoir réalisé de travaux, ne bénéficie pas du forfait de 15 %.

Au cas particulier, une SCI dont le contribuable est associé à hauteur de 50 %, et qui a pour activité la location de terrains et autres biens immobiliers, a cédé le 31 mai 2016, pour un montant global de 1 900 000 euros, un ensemble immobilier. La SCI a fait l'objet d'un contrôle sur pièces au titre de l'année 2016.

Indépendamment de la question liée au prix de cession stipulé dans l'acte, le contribuable soutenait qu'en application du 4° du II de l'article 150 VB du code général des impôts, il est en droit de bénéficier d'une majoration pour travaux égale à 15 % du prix d'acquisition du bien acquis en 1988 par la SCI, alors même qu'il n'a procédé à aucun travaux. Pour le tribunal administratif, l'absence de justificatif travaux ne fait pas obstacle à l'application de ce taux forfaitaire de 15 %, mais l'affirmation du contribuable de n'avoir réalisé aucun travaux suffit, quant à elle, à ne pas appliquer au prix d'acquisition, un forfait de 15 %.

Le tribunal a donc considéré que le contribuable n'est pas fondé à demander l'application d'une majoration du prix d'acquisition du bien de 15 % pour des dépenses de travaux qu'il déclare lui-même ne pas avoir engagées.

Cette solution qui paraît particulièrement sévère pour le contribuable n'est pourtant pas nouvelle. En effet, la Cour administrative d'appel de Lyon avait déjà jugé qu'un contribuable n'est pas fondé à demander pour le calcul de la plus-value réalisée lors de la vente d'un terrain à bâtir supportant une construction destinée à la démolition, l'application d'une majoration du prix d'acquisition du bâtiment de 15 % en application de l'article 150 VB, II-4° du CGI, pour des dépenses de travaux qu'il déclare lui-même ne pas avoir engagées. Au cas particulier, le contribuable se prévalait de la doctrine administrative selon laquelle, lorsque la condition afférente à la durée de détention est remplie, le cédant peut bénéficier du forfait de 15 % sans avoir à démontrer la réalité des travaux, le montant des travaux effectivement réalisés et l'impossibilité de fournir des justificatifs. Mais pour la Cour administrative d'appel de Lyon, cette doctrine ne comporte aucune interprétation différente de l'article 150 VB, II-4° du CGI (CAA Lyon 5-6-2018 n° 17LY00630). Cette solution est quand même très discutable, car le contribuable qui cède un immeuble plus de cinq ans après son acquisition a droit, s'il n'est pas en mesure d'apporter la justification de ses dépenses de travaux, à une majoration de 15 % du prix d'acquisition.

Il faut noter que le pourvoi qui avait été formé contre cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon au motif que la Cour d'appel avait dénaturé la doctrine administrative et commis une erreur de droit en jugeant que le contribuable ne pouvait se prévaloir de cette dernière sur le fondement de l'article L. 80 A du livre des procédures fiscales pour obtenir une majoration de 15 %, n'avait pas été admis par le Conseil d'Etat qui avait jugé qu'aucun des moyens soulevés n'était de nature à justifier l'admission du pourvoi (CE 25-3-2019 n° 422943, Davanture).

Il sera donc intéressant que le Conseil d'Etat puisse connaître une affaire portant sur cette question afin de confirmer ou d'infirmer cette solution qu'on comprend difficilement.

TA Pau, Chambre 1, 15 avril 2024, n° 2201290.

Arnaud Soton

Avocat fiscaliste

Professeur de droit fiscal