Image not found or type unknown

PROBLEME DE PLUS VALUE IMMOBILIERE POUR SCI

Par **BAST Marie**, le **24/05/2018** à **20:57**

Bonsoir,

Suite à la vente d'un bien immobilier, nous savons que nous allons payer une plus value. Nous allons produire les factures des travaux.

1) Est ce que le montant des factures pris en charge est sur le HT ou le TTC (en sachant que nous sommes en SCI IR et nous n'avons pas opté pour une TVA récupérable)

2) Nous avons acheté nous mêmes les matériaux, visiblement on nous dit que les matériaux ne sont pas pris en charge pour le calcul. (matériaux installés par entreprise...)

Cependant, j'ai trouvé cet article (que je vous ai copié en partie en suivant).... qu'en pensez-vous ? merci pour vos réponses.

Plus-value immobilière :

le coût des matériaux peuvent désormais venir en majoration du prix d'acquisition

La Cour administrative d'appel de Nantes vient de rendre une décision très importante en matière de plus-value immobilière. Prenant le contre-pied de l'administration fiscale, la Cour estime qu'un contribuable peut, pour le calcul de la plus-value, majorer le prix d'acquisition, du coût des matériaux personnellement achetés dans un magasin et installés par une entreprise.

Il convient, au préalable, de préciser que la décision ne vise que la situation de travaux réalisés après l'achèvement de l'immeuble. En effet, en cas de construction réalisée par le cédant sur un terrain dont il était antérieurement propriétaire (ce que l'on appelle communément une construction occasionnelle), il n' y a pas « stricto sensu » de majoration du prix d'acquisition. Dans ce cas, le prix d'acquisition c'est le prix de la construction : « les travaux s'entendent notamment des frais d'architecte, des taxes et participations liées à la construction, et des factures et mémoires des entrepreneurs de tous les corps d'état. Il est précisé que si les travaux ne sont pas réalisés par une entreprise, ils s'entendent du prix d'achat des matériaux pour la construction, et le cas échéant, du coût de la main d'œuvre

employée (salaires versés aux ouvriers ....

Merci et bonne soirée
Marie

Par **Visiteur**, le **25/05/2018** à **07:20**

Bonjour,
Personnellement j'ai toujours considéré cela comme impossible,
les matériaux et travaux effectués par le propriétaire par lui-même ne sont plus déductibles.....ET il faut de plus qu'elles n'aient pas déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (notamment déduction au titre des revenus fonciers) et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives (CGI, art. 150 VB II, 4°).

Vous appuyer sur la jurisprudence est possible, mais joignez bien tous les justificatifs (TTC) et ceux relatifs aux jugements concernés, sans oublier que ces choses peuvent faire l'objet d'un revirement de jurisprudence lorsque la Cour de Cassation revient sur une solution précédemment choisie par sa jurisprudence.

En revanche, pour le forfait de 15% (+ 5 ans de détention), il n'y a pas lieu de rechercher si les dépenses de travaux ont déjà été prises en compte pour l'assiette de l'impôt sur le revenu. Le forfait de 15% est une simple faculté qui ne se cumule pasj.

Par **BAST Marie**, le **25/05/2018** à **07:30**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.
Bonne journée.
Marie

Par **Visiteur**, le **25/05/2018** à **07:31**

Ps/
Le débat continue, regardez cet arrêt de fevrier dernier...

https://www.legifiscal.fr/jurisprudences-fiscales/261--value-immobiliere-majoration-prix-acquisition-travaux.html

Par **BAST Marie**, le **25/05/2018** à **10:42**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bon....
Visiblement, Légifiscal dit qu'il va falloir attendre l'arrêt du Conseil d'Etat... Le problème c'est que nous signons le sous seing le 8 juin...Après j'ai vu que c'était la Cour de Cassation de Bordeaux, et la propriété est dans le Lot et Garonne... je ne sais pas du tout comment aborder cela avec le notaire et à quoi cela nous engage de "faire de la résistance..." mais vu la somme que nous allons payer, la question se pose réellement. Quand nous avons réalisé la SCI, nous étions sur une plus value à 15 ans et donc la question ne se posait pas, vu le projet... mais aujourd'hui, c'est mon capital retraite que je vais laisser à l'état... si vous avez, un conseil, je suis preneuse... Merci beaucoup et bonne journée. Marie

Par **beatles**, le **25/05/2018** à **16:27**

Bonsoir,

Ce problème est purement administratif et ne concerne donc que la justice administrative ; la justice judiciaire n'étant pas compétente.

Pour ce qui concerne le lien Légifiscal un arrêt de la Cour de cassation ne peut pas avoir un « numéro » du type 15BX03667 ; en revanche sur Légifrance j'ai retrouvé : CAA de BORDEAUX ; N° 15BX03667 ; Inédit au recueil Lebon ; 3ème chambre - formation à 3 ; M. DE MALAFOSSE, président ; Mme Sabrina LADOIRE, rapporteur ; M. de la TAILLE LOLAINVILLE, rapporteur public ; NAHON, avo-cat ; lecture du jeudi 8 février 2018.

Le BOFIP (administration fiscale) fait une interprétation personnelle de l'article 150 VB – II – 4° du CGI qui est sanctionnée par deux Cours d'appels administratives ; ce qui correspond à une jurisprudence constante que généralement, si ce n'est plus, le Conseil d'État en fait sienne par la publication d'une circulaire.

Cdt.

Par **BAST Marie**, le **25/05/2018** à **17:07**

Bonjour Beatles,

Je vous remercie pour vos précisions.
Ceci dit, n'étant pas compétente en la matière, vous serait il possible de m'éclairer, notamment sur votre conclusion "ce qui correspond à une jurisprudence constante que généralement, si ce n'est plus, le Conseil d'Etat en fait sienne par la publication d'une circulaire"

Est ce que, je ne peux donc rien faire en attendant la circulaire ?
Est ce que, il n'y aura pas de circulaire ?
Est ce que, en me basant sur cette jurisprudence, je peux demander à mon notaire de s'appuyer sur elle, pour le calcul de la plus value ?

Merci de votre réponse.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Désolée pour mon incompréhension, mais ceci est très technique.
Cordialement.
Marie

Par **beatles**, le **25/05/2018** à **17:26**

C'est une question de logique !

L'Administration étant sous le contrôle de la justice administrative elle doit se plier à ses décisions.

Dans votre cas deux Cours d'appels administratives ont pareillement sanctionné l'administration fiscale plus particulièrement un BOFIP.

Aucun des arrêts d'appel ne fait référence à une jurisprudence du Conseil d'État, ce qui signifie que l'administration fiscale ne s'est pas pourvue en cassation et a donc accepté la sanction en appel.

Le notaire, seul responsable de ses actes, peut s'appuyer sur les deux jurisprudences (c'est son problème car il doit vous expliquer et justifier sa décision d'acter ou non, et éventuellement des risques encourus s'il y en a).

Par **BAST Marie**, le **25/05/2018** à **17:50**

Génial !
Merci infiniment pour votre réponse.
Je vais me rapprocher du notaire avec tout cela.
Merci et bon week-end

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés