Majoration du prix d'acquisition - Forfait de travaux- Plus-value immobilières des particuliers

Par **LouisDD**, le **25/09/2019** à **14:18**

Salut

Je ne comprends pas pourquoi le texte, relatif au forfait de 15% pour frais de travaux lors du calcul majoré du prix d'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre du régime des plus-values immobilières des particuliers, n'a pas l'air d'être respecté par l'administration ni par les praticiens.

Je m'explique : le texte indique : Art 150 VB II 4°

[quote]
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*

[/quote]
On est d'accord que l'article ci-dessus fait état de 2 conditions cumulatives pour prétendre au forfait de 15% (en rouge). L'immeuble doit être d'une part bâti (et à ce propos le texte n'est déjà pas clair, l'imeuble doit-il être bâti depuis 5 ans ou bâti au moment de la cession...), et détenu depuis au moins 5 ans.

Or voici ce qu'on peut trouver sur le site gouvernemental des impôts (et pas que, j'ai vu la même chose sur le site legifiscal) :

[quote]
Dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement,
amélioration sous conditions). Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans,
vous pouvez déduire soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat

[/quote]

Donc concrètement qui croire ? D'autant plus que notre professeur avait l'air de vouloir qu'on applique cette majoration d'office...

Et pour le coup je pense que professionnellement parlant, ce serait moche de faire majorer de 15% un prix d'acquisition à un client pour que l'administration fiscale lui tombe dessus en lui

opposant le "bâti" pour lui recalculer sa base imposable et lui demander un petit supplément (et c'est pas d'un supplément bacon ou double cheese dont je parle...) !

A vos CGI !

Par **Xdrv**, le **25/09/2019** à **16:59**

Salut Louis, ne pas oublier que la doctrine administrative correspond aux directives des agents de l'administration fiscale. Elle est parfois contraire au CGi et est, étonnement, toujours contraire aux intérêts du contribuable :)

Aussi, tu fais des travaux d'agrandissement sur un terrain toi ? Je pense que l'exigence du bâti coule de source dans ces articles qui ne la relèvent pas

Par **LouisDD**, le **25/09/2019** à **17:59**

Un agrandissement non, mais une construction, oui... donc j'imagine un propriétaire qui veut céder son immeuble nu, qui construit quelque chose de simple (inférieur au 15%) et qui pourrait bénéficier du forfait (vu que les forfaits ne requièrent pas de justificatifs...)... risqué non ?

Par **LouisDD**, le **25/09/2019** à **18:03**

Pour note voici ce que dit le BOFIP :
« Dès lors que la condition afférente à la durée de détention est remplie, le cédant peut bénéficier du forfait de 15% sans avoir à établir la réalité des travaux, le montant des travaux effectivement réalisés ou son impossibilité à fournir des justificatifs. »

A priori c'est là un joli cadeau de la part de l'administration...

EDIT : Je viens de trouver le principe de l'opposabilité de la doctrine illégale, qui repose sur les principes de sécurité juridique et de confiance légitime qui font que la doctrine plus favorable au contribuable mais illégale prime tout de même sur la loi.
Donc pour ma question, pas d'inquiétude la doctrine administrative « fait loi »... ouf...

Par **Xdrv**, le **26/09/2019** à **10:48**

Salut,

Dans ce cas il s'agit d'une "tolérance administrative" qui lui est effectivement opposable, tu as

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

raison

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés