

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 45

AVRIL - MAI

2014

4, avenue Bertie Albrecht  
75008 PARIS  
Tél. 01 47 23 82 82  
Fax 01 47 20 36 57

3, avenue Baquis  
06000 NICE  
Tél. 04 93 82 32 53  
Fax 04 93 82 31 53

[lettre@financiereaccreedee.com](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### ACTUALITE :

#### Imprimés 2048-IMM

Une nouvelle version (*mise à jour avril 2014*) des imprimés de déclaration des plus-values immobilières des particuliers est disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

#### Imprimés 2074-NR

Les imprimés de déclarations des plus-values de cession de droits sociaux réalisées en 2014 spécifiques aux non-résidents sont disponibles sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

### Retrouvez-nous

Au congrès des  
Notaires  
Marseille  
du 15 au 18 juin  
2014  
Stands 107 et 108

## Profits de construction occasionnels : comment calculer la plus-value ?

BOI-RFPI-PVI-20-10 n°110 // BOI-RFPI-PVI-20-20 n°40 // BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 n°70, 390 et 400

Le cédant était propriétaire d'un terrain et y a fait édifier des constructions. Dans cette hypothèse, la plus-value s'effectue en deux temps : calcul de la plus-value du terrain et calcul de la plus-value des constructions. Pour cela, le **prix de vente doit être ventilé** pour faire apparaître d'une part le prix du terrain et d'autre part celui des constructions.

### Plus-value du terrain

#### Prix d'acquisition

Correspond au prix effectivement acquitté par le cédant tel qu'il est stipulé dans l'acte d'acquisition du terrain ou à la valeur ayant servi d'assiette aux droits de mutation en cas de transmission à titre gratuit.

#### Durée de détention

Décomptée à partir de la **date d'acquisition du terrain**, indépendamment de la date du début d'exécution des travaux de construction.

#### Forfaits calculés sur le prix d'achat du terrain

- Forfait de **7,5%** si terrain acquis à titre onéreux.
- Forfait de **15%** à condition que les **constructions soient achevées depuis plus de 5 ans**.

### Plus-value des constructions

#### Prix d'acquisition

Correspond au **coût des travaux de construction** (travaux réalisés avant l'achèvement de la construction) :

- Travaux réalisés par des entreprises : frais d'architecte, taxes et participations liées à la construction, factures d'entrepreneurs de tous les corps d'état.
- Travaux non réalisés par des entreprises : prix d'achat des matériaux pour la construction, et le cas échéant, coût de la main d'œuvre employée (salaires versés aux ouvriers et charges sociales y afférentes). Le travail personnel du contribuable ne peut pas être pris en compte.

*Même si les dépenses de construction ont été incluses dans la base d'une réduction d'impôt sur le revenu, elles peuvent être prises en compte pour déterminer le prix d'acquisition des constructions.*

#### Durée de détention

Décomptée à partir de la **date du début d'exécution des travaux de construction**.

*La preuve du début d'exécution des travaux résulte, en principe, de la délivrance du récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier faite en mairie. Toutefois, lorsque cette déclaration n'a pas été déposée, la preuve peut résulter soit des mémoires des entrepreneurs de maçonnerie ou de terrassement s'ils sont suffisamment probants soit des bons de commande délivrés par les sociétés de construction à condition qu'ils comportent l'indication des acomptes à payer (montants et dates) par rapport à l'état d'avancement des travaux et qu'ils soient appuyés des justifications relatives aux paiements effectués.*

#### Forfaits

- Forfait de **7,5% non applicable**. Seul le terrain a fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux susceptible d'avoir engendré des frais d'achat couverts par le forfait.
- Forfait de **15%** - Le délai de 5 ans est décompté à **partir de la date d'achèvement de l'immeuble**.
- L'assiette du forfait est constituée du **coût des travaux de construction** (réalisés avant l'achèvement du bien). La majoration de 15% est destinée à couvrir les dépenses engagées postérieurement à l'achèvement de l'immeuble.