



ÉNONCER EN RÈGLE DE FOND LE PRINCIPE DE L'ABATTEMENT DE 15 % POUR TRAVAUX EN MATIÈRE DE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 du 30 décembre 2003 a réformé le régime d'imposition des plus-values réalisées par les particuliers en matière immobilière, instaurant, entre autres, un forfait travaux de 15 % venant augmenter le prix d'acquisition (art. 150 VB II 4° du CGI). La doctrine fiscale, reprise au Bofip, rappelle que : « *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* » (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 §350 et s). En pratique les choses semblent simples : le contribuable qui ne peut justifier des dépenses réelles de travaux admis réalisés par une entreprise et non prises en comptes antérieurement pour le calcul de l'impôt, peut augmenter son prix d'acquisition de 15 %, dès lors qu'il justifie de plus de 5 années de détention au moment de la vente.

Mais depuis 2018, plusieurs jurisprudences viennent troubler la pratique en consacrant l'interprétation du texte par l'administration fiscale pour qui le forfait de 15 % constitue une règle de preuve, nécessitant du contribuable la justification de la réalisation de travaux¹.

Toutefois, cette position est contraire au texte et à la règle pour les raisons suivantes :

1. La loi fiscale doit être interprétée strictement et non restrictivement. La lecture restrictive revient à refuser l'application du forfait en l'absence de réalisation de travaux. Or, le texte ne prévoit pas cette condition et sa rédaction est claire : si le contribuable détient le bien depuis plus de cinq ans, il peut appliquer le forfait ;
2. L'esprit de la règle n'est pas respecté. Dans une réponse ministérielle du 18 mars 2008², le ministre de l'économie, des finances et de l'emploi précise que l'instauration du forfait est ainsi justifié, d'une part, par une motivation sociale et sociétale, le but étant de tenir compte des contribuables qui réalisent des travaux sans recourir à une entreprise directement au moyen de leur propre industrie ; d'autre part par une motivation pratique, facilitant le calcul de l'impôt tant pour le contribuable que pour le notaire, liquidateur et redevable de l'impôt ;
3. La mise à l'écart du forfait dans les décisions susvisées n'avait pour but que de sanctionner le caractère abusif du contribuable, sans consécration du caractère probatoire de la règle du forfait. L'abus corrompt le forfait. Cette position crée un outil supplémentaire, en dehors de toute intervention parlementaire, au profit de l'administration fiscale pour écarter l'application d'une règle fiscale. Quant à l'arrêt du Conseil d'Etat, il ne s'agit que d'un arrêt de rejet procédural et non d'un arrêt consacrant le fonds.

Ainsi, en l'absence de toute précision sur le sujet dans les travaux parlementaires lors de la discussion de la Loi, il convient de mettre un terme à cette lecture restrictive, et aux difficultés pratiques en découlant. Il est proposé de modifier l'article 150 VB II 4° du CGI pour consacrer la qualité de règle de fond du forfait travaux de 15 %.

¹CAA de Lyon, 05 juin 2018, n°17LY00630, le contribuable ne justifiait pas de la réalisation de travaux, contrairement à ses engagements lors de son acquisition ; CE, 25 mars 2019, n°422943 ; TA de Pau, 15 avr. 2024, n°2201290, déclaration du vendeur dans l'acte de vente qu'il n'avait jamais réalisé de travaux depuis son acquisition ; CAA de Nancy, 20 mars 2025, n°22NC03105, remise très tardive par le contribuable des factures des travaux réalisés.

²RM 18 mars 2008 dite Vallini, n°10501



Considérant qu'en matière de plus-value immobilière, les textes fiscaux relatifs à l'application du forfait travaux de 15 % n'ont soulevé aucune difficulté pratique pendant de très nombreuses années ;

Considérant que depuis 2018 plusieurs jurisprudences viennent troubler la pratique en approuvant une interprétation restrictive effectuée par l'administration fiscale de ces textes, faisant ainsi du forfait de 15 % une règle de preuve ;

Considérant qu'il y a lieu de refuser cette interprétation restrictive, en considérant que la loi fiscale doit être interprétée strictement, qu'une telle interprétation restrictive est contraire à l'esprit du texte et à la pratique et que les jurisprudences rendues en la matière sont rares et contestables.

LE 122^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De compléter l'article 150 VB II 4° du CGI comme suit :

- « 4° (...). L'application de cette majoration n'est pas conditionnée à la preuve par le contribuable de la réalisation de travaux pendant sa période de détention ; [...] ».

ADOPTÉE