

## Plus-value immobilière : les intérêts d'emprunt ne sont pas admis en majoration du prix d'acquisition

Article de la rédaction du 16 décembre 2019

mardi, 17 décembre 2019 / Administrateur

---

**Pour le calcul d'une plus-value immobilière des particuliers, le prix d'acquisition est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés par la loi (Art. 150 VB-II du CGI). En dehors de ces frais, les autres dépenses restent sans influence pour la détermination de la plus-value.**

### Rappel des faits

M. et Mme E. ont conclu, le 17 juillet 2004, un contrat de maîtrise d'oeuvre avec la société HC en vue de la construction d'une maison d'habitation.

A la suite d'un différend entre M. et Mme E et la société HC, le TGI d'Avranches a, par un jugement du 1er juillet 2010, constaté la nullité du contrat liant les parties, l'a requalifié en " contrat de construction de maison individuelle ", a alloué à ceux-ci une somme provisionnelle de 30 000 € et ordonné une expertise afin notamment d'évaluer les préjudices subis par M. et Mme E.

Ceux-ci ont alors décidé de mettre un terme à la construction. Par protocole du 15 juillet 2011, puis par réitération du protocole et acte de vente du 27 octobre 2011, ils ont cédé à la SARL FD le bien immobilier.

Dans leur déclaration de plus-value de cession au titre de l'année 2011, M. et Mme E ont indiqué un prix de cession de 140 000 €.

Par une proposition de rectification du 9 février 2015, l'administration a intégré dans le calcul de la plus-value immobilière une somme de 120 000 euros sur le fondement de l'article 150 VA-II et de l'article 683 du CGI.

M. et Mme E ont demandé au TA de Caen la décharge de l'imposition supplémentaire ainsi mise à leur charge. Par un jugement du 8 mars 2018, dont ils relèvent appel, le tribunal a rejeté leur demande.

**M. et Mme E demandent que, d'une part, la somme de 120 000 € qui correspond selon eux à une indemnité transactionnelle ne soit pas intégrée dans le calcul de la plus-value de cession imposable et, d'autre part, les intérêts d'emprunt, qui n'ont pu être imputés sur des revenus fonciers, soient inclus dans le même calcul en tant qu'élément supplémentaire du prix d'acquisition du bien immobilier.**

### La Cour vient de rejeter l'appel des époux E. Elle estime :

- que l'indemnité transactionnelle (120.000 €) forfaitaire et définitive à titre de dommages et intérêts en contrepartie du désistement de M. et Mme E de toute action contentieuse doit être incluse dans le prix de cession.
- que les intérêts d'emprunt ne sont pas admis en majoration du prix d'acquisition d'un bien immobilier dans le calcul d'une plus-value immobilière imposable.
- que les époux E ne peuvent se prévaloir du paragraphe 270 de l'instruction BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 du 20 décembre 2013 dans la mesure où le bien immobilier n'a pas été donné en location, et par voie de conséquence, n'a pas généré de déficit foncier.

**Arrêt de la CAA de Nantes du 12 décembre 2019, 18NT01795**

---