



Plus value immo sur vente maison en rénovation totale

Par **SDURAND**, le 20/09/2013 à 12:46

Bonjour,

J'ai acheté en 1994 une maison dont la moitié avait été construite en neuf 5 ans auparavant, mais jamais aménagée, et l'autre moitié est antérieure au 18eS. Ces deux parties réunies forment aujourd'hui ma maison (de ville et mitoyenne de chaque côté) qui n'était alors pas habitable. En 94, j'ai acheté les murs, il n'y avait ni eau, ni électricité, ni gaz, ni assainissement, ni menuiseries aux fenêtres... L'administration fiscale m'a accordé un délai de deux ans pour cause de "rénovation totale" avant de m'envoyer sa première feuille de taxe d'habitation. J'ai donc entrepris de nombreux travaux, quelques uns avec des artisans, mais la quasi-totalité seul en achetant moi-même les matériaux. Aujourd'hui, je vends cette maison au double de son prix d'acquisition (100k€) mais cette fois habitable. Littéralement ma « plus value » avoisinerait les 45k€, mais ce serait sans prendre en compte le coût des matériaux (environ 30k€) que j'ai directement achetés pour rendre la maison salubre et habitable (couverture, isolation, menuiseries, eau, électricité, chauffage, assainissement...).

Aujourd'hui, mon notaire ne sait pas s'il peut prendre en compte mes factures d'achat de matériaux en déduction du prix de vente. Je ne trouve rien sur une quelconque jurisprudence. Si la « rénovation totale » en 1994 était assimilable aux yeux de l'administration fiscale comme une construction neuve, l'est-ce encore aujourd'hui pour le calcul de la plus-value ?

Merci pour votre aide.