

A. DEFINITION DU PRIX DE CESSION

37. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation (CGI, art. 150 VA-I).

Voir fiche n° 3 relative au prix de cession

B. MAJORATION DU PRIX DE CESSION

38. Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Les indemnités d'assurance consécutives au sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, art. 150 VA-II).

39. Charges et indemnités. Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI (CGI, art. 150 VA-II).

Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit : montant des remboursements mis à la charge des acquéreurs, obligation pour l'acquéreur de construire sur sa parcelle un mur séparatif de la parcelle dans l'intérêt du vendeur, clause d'indexation du prix de cession consentie en contrepartie de la faculté accordée à l'acquéreur de différer le règlement d'une partie du prix, indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur.

Les charges ainsi visées ne s'entendent que de celles que le contrat impose à l'acquéreur à la décharge du vendeur.

40. Indemnités d'assurance. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, art. 150 VA-II).

Ainsi, en cas de revente de l'immeuble sinistré, le montant de l'indemnité n'a pas à être ajouté au prix de vente pour le calcul de la plus-value.

C. DIMINUTION DU PRIX DE CESSION

41. Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (CGI, art. 150 VA-III).

42. Les pièces justifiant des frais ou charges venant en diminution du prix de cession sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration (CGI, ann. II, art. 74 SI).

1. Taxe sur la valeur ajoutée

43. La TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession vient, sur justificatifs, en diminution du prix de cession.

Il en est ainsi que la taxe correspond à la mutation elle-même ou à une régularisation effectuée en application des dispositions de l'article 210 de l'annexe II au CGI. Si le vendeur met le montant de cette taxe à la charge de l'acquéreur, ce montant constitue une charge majorant le prix. Mais, comme la taxe est déductible du même prix de vente, son incidence est, en principe, nulle pour le calcul de la plus-value.

2. Frais supportés par le vendeur

44. Les frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession ne peuvent être admis en diminution du prix de cession que si leur montant est justifié (CGI, ann. III, art. 41 duovicies H). Ils s'entendent exclusivement :

1° des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;

2° des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession ;

3° des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix (voir n° 39.) ;