



Expertise-Comptable Secteur public
 Protection de la personne Foreign Desk **Audit Conseil**
Transaction services Family office **Conseil Financier**
Paie et gestion sociale **Recrutement**
 Commissariat aux comptes

LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le principe : Lorsque vous vendez un bien immobilier à un prix supérieur à celui payé pour l'acquérir, vous réalisez une plus-value.

La plus-value immobilière est imposable sur le revenu, mais vous pouvez bénéficier d'exonérations dans certaines situations.

Les opérations concernées

La fiscalité des plus-values immobilières s'applique aux cessions à titre onéreux suivantes :

- vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain),
- vente des droits attachés à un bien immobilier (par exemple : les servitudes),
- vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI),
- échange de biens, partage ou apport en société. Relèvent obligatoirement du régime micro-social :

Le calcul de la plus-value

• Prix de vente

Le prix de vente (ou cession) est le prix indiqué dans l'acte.

Ce prix peut être augmenté de certaines charges en capital et indemnités bénéficiant au vendeur (exemple : montant du remboursement d'un reliquat d'emprunt contracté par le vendeur, mis à la charge de l'acquéreur dans l'acte de vente).

Ce prix est réduit du montant des frais de vente supportés par le vendeur (par exemple, certifications et diagnostics obligatoires).

• Prix d'acquisition

L'estimation du prix diffère selon le type d'acquisition :

- si le bien a été acheté, le prix d'acquisition correspond au prix effectivement versé, augmenté des charges et indemnités bénéficiant au vendeur.
- en cas d'acquisition par succession ou donation, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour la détermination des droits de succession ou de donation.

Le prix d'acquisition est augmenté des frais suivants :

- frais d'acquisition (par exemple, honoraires de notaire, frais de timbre...), retenus pour leur montant réel et justifié.
- dépenses de travaux

En cas d'acquisition à titre onéreux, ils peuvent être évalués forfaitairement à 7,5 % du prix d'achat.

Le coût de certains travaux réalisés par une entreprise s'ajoute au prix d'acquisition sauf si la dépense a déjà été prise en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Il doit s'agir de travaux relativement importants : construction, agrandissement, amélioration... En revanche, les dépenses dites « locatives » (comme le papier peint ou la moquette) ne sont pas concernées.

Si vous vendez un bien immobilier plus de 5 ans après l'avoir acheté, vous pouvez évaluer les travaux à 15 % du prix d'acquisition, sans avoir à fournir de justificatifs. Si la vente est plus récente, des justificatifs (factures) peuvent vous être réclamés.

- frais de voirie, réseaux et distribution

Ces frais s'ajoutent au prix d'acquisition des terrains à bâtir (par exemple, frais d'aménagement et de viabilisation d'un terrain).

LE POINT SUR...

LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Abattement pour durée de détention

Le régime micro-social cesse de s'appliquer :

La plus-value est réduite d'un abattement par année de possession du bien immobilier (bâti ou non bâti).

Cessions réalisées entre le 1er février 2012 et le 31 août 2013

Entre le 1er février 2012 et le 31 août 2013, les plus-values réalisées sur la vente d'un bien immobilier, autre que la résidence principale, sont totalement exonérées après 30 ans de détention. Cette exonération est progressive à raison d'un abattement de 2 % par année de détention de la 6^{ème} année à la 16^{ème} année, puis de 4 % de la 17^{ème} à la 24^{ème} année et enfin 8 % de la 25^{ème} à la 30^{ème} année.

Cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013

Depuis le 1er septembre 2013, les plus-values réalisées sont totalement exonérées d'IR après 22 ans de détention tandis que l'exonération totale de prélèvements sociaux est acquise à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

Durée de détention	Impôt sur le revenu : Taux d'abattement par année de détention	Prélèvements sociaux : Taux d'abattement par année de détention
Inférieure à 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
La 22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
De la 22 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	Exonération totale	9 %
Au-delà de la 30 ^{ème} année	Exonération totale	Exonération totale

Entre le 1er février 2012 et le 31 août 2013, les plus-values réalisées sur la vente d'un bien immobilier, autre que la résidence principale, sont totalement exonérées après 30 ans de détention. Cette exonération est progressive à raison d'un abattement de 2 % par année de détention de la 6^{ème} année à la 16^{ème} année, puis de 4 % de la 17^{ème} à la 24^{ème} année et enfin 8 % de la 25^{ème} à la 30^{ème} année.

Pour les cessions réalisées entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel temporaire de 25 % est mis en place. Cet abattement, calculé sur l'assiette nette imposable des plus-values immobilières, ne s'applique qu'aux cessions de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir ou s'y rapportant et ne doit pas être faite au profit d'un conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant.

A noter :

- à compter du 1er septembre 2014, l'abattement pour durée de détention pour le calcul des plus-values de cession de terrains à bâtir est le même que pour les cessions des autres biens immobiliers,
- par ailleurs, pour les plus-values réalisées au titre de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015, un abattement exceptionnel de 30 % est applicable, pour la détermination de l'assiette nette imposable, à la condition que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

Attention, toutefois, ce nouveau dispositif lié aux gains de cession de terrains à bâtir doit encore être soumis au vote du Parlement.

En cas de moins-values

Si, lors d'une opération immobilière, vous réalisez une moins-value (c'est-à-dire une perte), il n'est pas possible de la déduire de votre revenu global, ni d'une plus-value réalisée lors de la vente d'un autre bien.

Fiscalité

• Calcul de l'impôt

La plus-value est en principe taxée à la date de l'acte notarié constatant la vente.

Le taux d'imposition est de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu.

La plus-value est également soumise aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Pour les cessions (hors terrains à bâtir) réalisées depuis le 1er janvier 2013, une taxe additionnelle s'applique sur les plus-values supérieures à 50 000 €. Le taux de cette taxe s'échelonne de 2 à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Montant de la plus-value taxable	Taux de la taxe additionnelle
Entre 50 000 et 100 000 €	2 %
Entre 100 000 et 150 000 €	3 %
Entre 150 000 et 200 000 €	4 %
Entre 200 000 et 250 000 €	5 %
Supérieure à 250 000 €	6 %

• Déclaration et paiement

En pratique, c'est généralement le notaire chargé de la vente qui effectue la déclaration (formulaire n°2048-IMM-SD Cerfa n°12359*11) et le paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière auprès de la conservation des hypothèques du lieu du bien vendu.

Le montant des plus-values immobilières déclarées par le notaire doit également être reporté par le vendeur sur sa déclaration de revenus.