



L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES





SOMM- AIRE

1. Champs d'application _____ p.5

- Opérations imposables
- Biens imposables
- Exonérations

2. Imposition des plus-values immobilières _____ p.5

- Mécanismes d'abattement
- Modalités d'imposition
- Obligations déclaratives et de paiement

Lorsqu'une personne vend un bien immobilier à un prix supérieur à celui payé pour l'acquisition, elle réalise une plus-value. Cette plus-value est imposable sur le revenu, à moins que le bien immobilier ne constitue sa résidence principale.

1. Champs d'application

Opérations imposables

Sont imposables les plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux :

- vente ;
- échange (y compris sans soulte¹) ;
- partage, autres que ceux de la communauté conjugale ou de succession, dans la limite des soultes ;
- apport en société.

Biens imposables

Sont visés l'ensemble des immeubles bâtis ou non (constructions ou terrains), ainsi que les droits immobiliers (servitudes, usufruit, nue-propriété).

Exonérations

Le champ d'application des plus-values est réduit par des exonérations qui peuvent être liées à la nature du bien vendu (résidence principale) ou à la nature de l'opération réalisée (expropriation par exemple).

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un appartement, la plus-value réalisée par le vendeur lors de la cession de sa résidence principale² sera exonérée d'imposition.

En l'espèce, est considérée comme une résidence principale l'immeuble ou partie d'immeuble constituant la résidence habituelle (lieu où le contribuable réside habituellement la majeure partie de l'année) et effective du propriétaire lui-même. L'exonération ne s'appliquera donc pas au logement donné en location ou occupé gratuitement par un membre de la famille du propriétaire. Le logement doit être la résidence principale du propriétaire au moment de la cession. Si le vendeur a déjà acquis et intégré un nouveau logement au moment de la vente, l'exonération restera toutefois possible à condition que la vente du logement devenu vacant ait bien constitué sa résidence principale jusqu'à sa mise en vente. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale (garage situé à moins d'un kilomètre, aire de stationnement, cour), cédées en même temps.

2. Imposition des plus-values immobilières

Le montant de la plus-value est égal à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Le prix de cession correspond au prix stipulé à l'acte de cession, augmenté des charges en capital et des indemnités stipulées au profit du cédant, et diminué des frais de cession qu'il supporte :

- TVA ;
- frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;
- frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession ;
- indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation ;
- honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant

d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ;

- frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

Le prix d'acquisition correspond au prix stipulé dans l'acte d'achat, majoré des frais suivants :

- charges et indemnités versées au vendeur lors de l'achat ;
- frais d'acquisition : droits d'enregistrement ou TVA payés lors de l'achat, frais de notaire
- dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration sous certaines conditions et sur justificatifs.

¹ Somme d'argent dont doit s'acquitter une personne qui a reçu des biens d'une valeur supérieure à ce qu'elle aurait normalement dû recevoir. La soulte vise à compenser le préjudice subi par les autres parties concernées par le partage.

² Code Général des Impôts, article 150 U-I-1

Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, peut être déduit soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat sans justificatif.

- frais de voirie, réseaux et distributions qu'ils soient ou non imposés par les collectivités locales dans le cadre du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme.

■ Mécanismes d'abattement

Les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2014 bénéficient d'abattements à partir de cinq années de détention.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention. Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Concernant les terrains à bâtir, la loi de finances de 2023 a mis en place un abattement exceptionnel de 60 % pour la détermination de l'assiette imposable, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Deux conditions sont prévues :

- L'acquéreur doit s'engager à démolir les constructions existantes pour reconstruire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sous certaines conditions ;
- La promesse de vente doit être signée entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2025.

■ Modalités d'imposition

Le fait générateur de l'imposition est constitué par la cession à titre onéreux de l'immeuble. La plus-value est donc en principe taxée à l'impôt sur le revenu à la date de la cession, et ce quelles que soient les modalités de paiement du prix (comptant, à terme, par annuités).

La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Une taxe sur les plus-values élevées, excédant 50 000 euros, peut également être appliquée dans certains cas.

Exemple de calcul :

Date de la vente : 01/12/2014

Prix de vente : 230 000 €

Frais et Taxes : 16 100 €

Date d'acquisition : 01/08/1997

Prix d'acquisition : 121 959 €

Frais d'acquisition : 9 147 €

Travaux (forfait de 15 %) : 18 294 €

Plus-value brute : $(230\,000 - 16\,100) - (121\,959 + 9\,147 + 18\,294) = 64\,500$ €

Calcul de l'impôt sur la plus-value hors prélèvements sociaux :

Abattement pour durée de détention de : $64\,500 \times (121 \times 6 \%) = 46\,440$ €

Soit une plus-value nette imposable de 18 060 €

Total de l'impôt hors prélèvements sociaux : $18\,060 \times 19 \% = 3\,431$ €

Calcul des prélèvements sociaux dus :

Abattement de CSG pour durée de détention : $64\,500 \times (12 \times 1,65 \%) = 12\,771$ €

Total des prélèvements sociaux : $(64\,500 - 12\,771) \times 15,5 \% = 8\,018$ €

Montant total de l'impôt à payer : $3\,431 + 8\,018 = 11\,449$ €

Les 5 premières années de détention ne bénéficient pas d'abattement. Ne sont ainsi prises en considération que les 12 dernières années de détention.

■ Obligations déclaratives et de paiement

Le notaire chargé de la vente calcule la plus-value imposable et le montant de l'impôt. Il établit la déclaration fiscale et effectue le paiement de l'impôt au service de la publicité foncière.

Le vendeur devra également déclarer le montant de sa plus-value sur sa déclaration de revenus.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°42 Septembre – 2024