



Nicolas MELON



Notaire

L'Office de la rue des Arènes

9 Rue des Arènes

BP 95236

49052 **ANGERS** Cedex 02

etude.nicolasmelon@notaires.fr

LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

LA LOI CHANGE, CONTACTEZ-NOUS



***Conseil en négociation
immobilière***

06 75 33 02 21

***SELARL Nicolas MELON, Notaire à Angers
Successeur de la SCP Philippe TOCQUEVILLE – Nicolas MELON***

***Téléphone : 02 41 24 17 30 Télécopie : 02 41 24 17 39
etude.nicolasmelon@notaires.fr***

Définition de la plus-value immobilière

La vente d'un bien immobilier peut entraîner la réalisation d'une plus-value. Il s'agit d'un gain réalisé lors de la cession d'un immeuble par rapport à son prix d'achat. Ce profit peut être imposé. Le notaire est chargé d'établir la déclaration de plus-value et d'acquitter l'impôt auprès de l'administration fiscale.

Vous souhaitez vendre un bien immobilier
Pour savoir si la cession supportera un impôt sur la plus-value
CONSULTEZ - NOUS

Qui paie l'impôt sur la plus-value ?

Le régime des plus-values immobilières s'applique aux **personnes physiques** qui réalisent une plus-value lors de la vente d'un bien immobilier :

- **soit directement** : cas des particuliers qui vendent un bien immobilier leur appartenant
- **soit par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques** : cas en particulier des associés de SCI non soumise à l'IS

Quels sont les opérations imposables ?

Seules sont imposables les plus-values réalisées lors **d'une vente, d'un apport en société ou d'un d'échange.**

Quels sont les biens imposables ?

- **les immeubles** : bâtis ou non bâtis,
- **les droits relatifs à des immeubles** : usufruit, nue-propiété, servitudes, bail emphytéotique etc.,

Quelles sont les cessions exonérées ?

Il s'agit principalement de celles qui concernent :

- **Les immeubles constituant l'habitation principale** du cédant au jour de la cession ainsi que leurs dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec l'immeuble concerné ;
- **Les biens immobiliers (appartements, maisons, terrains à bâtir) détenus depuis plus de 22 ans** au titre de l'impôt de plus-value uniquement (en revanche, les prélèvements sociaux ne sont exonérés qu'au terme de trente années) ;
- **Les immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €** ;
- **Les résidences secondaires de contribuables acquérant une résidence principale** : il est possible pour un vendeur d'être exonéré de toute taxe sur la plus-value lors de la première cession d'une résidence secondaire dès lors :
 1. qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la vente,
 2. qu'il réemploie le prix de vente, en totalité ou partiellement, dans les vingt-quatre mois, à l'achat ou à la construction d'un logement affecté dès son achèvement ou son acquisition à sa résidence principale. En cas de remploi partiel du prix de vente, la plus-value est exonérée à hauteur de la différence entre le montant du remploi et le prix de cession
- **La vente de la résidence principale pour payer la maison de retraite** : les personnes qui partent vivre en maisons de retraite ou les personnes adultes handicapées placées en foyer d'accueil, et qui par la suite vendent leur ancienne résidence principale, sont exonérées de plus-values si la cession intervient dans le délai de deux ans suivant leur entrée en établissement. Ces personnes ne doivent pas être redevables de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune et leur revenu fiscal doit être inférieur à un certain montant.
- **Les cessions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis (ou les droits relatifs à ces biens) à des organismes en charge du logement social** au profit de tout cessionnaire à condition que celui-ci s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique, à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. Cette exonération est proportionnelle à la surface des logements sociaux construits. Elle est en outre conditionnée par l'obtention, dans un délai de dix-huit mois à compter de l'acquisition du bien, de l'agrément de construction.
- **Les partages** (sous conditions notamment liées à la qualité des copartageants et à l'origine de l'indivision)

- **Les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité sous conditions.**
- Les immeubles, dans la limite d'une seule résidence, appartenant à certains contribuables non-résidents. Plusieurs conditions sont à respecter, notamment le vendeur doit avoir été domicilié fiscalement en France de manière continue pendant au moins 2 ans ;

Comment se calcule l'impôt sur la plus-value ?

Détermination de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

- **Prix de cession** = le prix de cession acquitté par l'acquéreur tel qu'il est stipulé dans l'acte notarié :
 - ❖ majoré de certaines charges et indemnités supportés par l'acquéreur (par exemple, indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur)
 - ❖ minoré de différentes sommes acquittées par le vendeur : TVA ainsi que certains frais définis par décret (par exemple, la commission versée à une agence immobilière, les frais de mainlevée...), justificatifs à l'appui ;
- **Prix d'acquisition** = le prix d'acquisition effectivement versé par le vendeur lors de l'achat tel qu'il est stipulé dans l'acte notarié. Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses limitativement énumérés :
 - ❖ **En cas d'acquisition à titre gratuit (donation...)** : frais d'acquisition DONT droits de mutation à titre gratuit si le cédant les a personnellement supportés ;
 - ❖ **En cas d'acquisition à titre onéreux (vente...)** : frais d'acquisition soit pour leur montant réel sur justificatifs à remettre au notaire, soit pour un montant forfaitaire égal à 7,5% du prix d'acquisition (Ce forfait ne s'applique pas aux cessions de meubles et de parts)
 - ❖ **Cas particulier des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement, ou amélioration** : ces dépenses peuvent venir majorer le prix d'acquisition soit pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition et qu'il s'agisse d'un immeuble bâti (exclusion des terrains nus).
 - ❖ **Cas particulier de terrains nus** : les travaux effectués sur un terrain nu (démolition et/ou construction) viennent majorer le prix d'acquisition sauf le travail personnellement effectué par le vendeur n'est pas pris en compte ;
 - ❖ les frais de voirie, réseaux et distribution.

Abattements pour durée de détention

- **Aucun abattement pour durée de détention n'est pratiqué les cinq premières années de détention.**

Ensuite, il est pratiqué un **abattement fonction de la durée de détention. Cette progressivité conduit à une exonération totale au bout de 22 ans.**

Durée de détention (en années)	Abattement cumulé
De 1 à 5	0%
6	6%
7	12%
8	18%
9	24%
10	30%
11	36%
12	42%
13	48%
14	54%
15	60%

Les plus-values immobilières

16	66%
17	72%
18	78%
19	84%
20	90%
21	96%
22	100%

Montant de l'impôt de plus-value pour déterminer le montant imposable aux prélèvements sociaux

Aucun abattement pour durée de détention n'est pratiqué les cinq premières années de détention, Ensuite, il est pratiqué un abattement en fonction de la durée de détention conduisant à une exonération totale au bout de 30 ans.

Durée de détention (en années)	Abattement cumulé
De 1 à 5	0%
6	1.65%
7	3.30%
8	4.95%
9	6.60%
10	8.25%
11	9.90%
12	11.55%
13	13.20%
14	14.85%
15	16.50%
16	18.15%
17	19.80%
18	21.45%
19	23.10%
20	24.75%
21	26.40%
22	28.00%
23	37.00%
24	46.00%
25	55.00%
26	64.00%
27	73.00%
28	82.00%
29	91.00%
30	100.00%

Taxe additionnelle sur les plus-values immobilières

Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50.000 euros est créée sur l'ensemble des ventes réalisées par les particuliers, à l'exception des ventes de terrains à bâtir et des ventes exonérées (biens détenus depuis plus de 30 ans et résidences principales).

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50.001 à 60.000 euros	2% PV - (60.000-PV) x 1/20
De 60.001 à 100.000 euros	2% PV
De 100.001 à 110.000 euros	3% PV - (110.000 - PV) x 1/10
De 110.001 à 150.000 euros	3% PV
De 150.001 à 160.000 euros	4% PV - (160.000-PV) x 15/100
De 160.001 à 200.000 euros	4% PV
De 200.001 à 210.000 euros	5% PV - (210.000-PV) x 20/100
De 210.001 à 250.000 euros	5% PV
De 250.001 à 260.000 euros	6% PV - (260.000-PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 euros	6% PV

Quelles sont les obligations déclaratives et de paiement ?

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value exigible est déclaré et payé :

- au service de la publicité foncière lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble ; le notaire retient sur le prix de vente le montant de l'impôt;

ATTENTION : le montant de la plus-value réalisée doit figurer dans la déclaration de revenu de l'année où elle a été réalisée.

Calcul de la plus-value en cas de démembrement de propriété

Des règles particulières s'appliquent pour le calcul de la plus-value imposable lorsque la cession porte sur des droits démembrés de propriété.

Hypothèse 1 : vente de la pleine propriété d'un bien immobilier, donné ou reçu en nue-propriété, suite au décès de l'usufruitier

- Le prix d'acquisition à retenir est le prix de la pleine propriété au jour de la transmission de la nue-propriété ; La durée de détention court à compter du jour de la signature de l'acte de donation du bien en nue-propriété.

Hypothèse 2 : vente d'un bien immobilier conjointement par l'usufruitier et le nu-proprétaire

- L'opération peut dégager une plus-value pour l'usufruitier ou pour le nu-proprétaire ou pour les deux ; Le prix de vente doit être ventilé de manière à faire apparaître la valeur de la nue-propriété et celle de l'usufruit .
Le délai de détention court à compter de l'acquisition du droit de propriété.

EXEMPLE : Monsieur DUPONT achète une maison et quelques années plus tard il donne la nue-propriété à son fils.

Pour l'usufruitier (Monsieur DUPONT), la durée de détention se calcule à compter de la date d'acquisition du bien immobilier.

Pour le nu-proprétaire (le fils) on tiendra compte de la date de l'acte de donation .

Synthèse des conseils suite à notre entretien du

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Coût (à titre indicatif) :

Le service comptabilité de l'étude comptabilite.49007@notaires.fr se tient à votre disposition pour un devis précis.