
Fiscalité (plus-values immobilières)

Publié le 17/02/2012



Le régime d'imposition des plus-values immobilière en cas de vente d'un bien immobilier.

La plus-value réalisée lors du transfert de propriété à titre onéreux d'un bien immobilier est en principe passible de l'impôt sur les plus-values.

Quelles sont les personnes imposables ?

Le régime des plus-values immobilières s'applique aux personnes physiques qui réalisent une plus-value :

- soit directement ;
- soit par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (exemple : société civile immobilière) ;
- soit au travers de parts de FCPI ou FPI (fonds de placement dans l'immobilier).

Les plus-values réalisées par des professionnels dans le cadre de leur activité relèvent du régime des BIC (bénéfices industriels ou commerciaux) ou des BNC (bénéfices non commerciaux).

Quelles sont les opérations imposables ?

Seules sont imposables les plus-values réalisées lors de transmissions à titre onéreux, c'est à dire :

- les ventes ;
- les échanges ;
- les apports en société ;
- les partages ou licitations de biens indivis autres que ceux résultant d'une succession, ou d'une acquisition par des époux ou partenaires de PACS avant ou pendant le mariage ou le pacte (ou par des concubins pendant le concubinage).

Quels sont les biens imposables ?

- les immeubles (bâti ou non bâti), les droits relatifs à des immeubles (usufruit, nue-propriété,

servitudes, bail emphytéotique...);

- les parts de sociétés à prépondérance immobilière (lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 du CGI à 8 ter du CGI.)

Les biens faisant partie du patrimoine professionnel d'une personne et qui engendrent une plus-value lors de leur cession sont soumis au régime des plus-values professionnelles.

CLIQUEZ ICI POUR ACCEDER A L'OUTIL DE CALCUL DE L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Quelles sont les cessions exonérées ?

Par exception, au principe d'imposition de la plus-value, un certain nombre de cessions sont exonérées.

Il s'agit 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 résidences secondaires de contribuables acquérant une résidence principale : il est possible pour un vendeur d'être exonéré totalement lors de la première cession d'une résidence secondaire dès lors :
- qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la vente,
- 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 emploi partiel du prix de vente, la plus-value est exonérée à hauteur de la différence entre le montant du emploi et le prix de cession.
- les biens immobiliers (appartements, maisons, terrains à bâtir) détenus depuis plus de 22 ans pour le montant imposable à l'impôt sur le revenu 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 biens immobiliers appartenant aux titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte à condition qu'ils ne soient pas redevables de l'Impôt sur la Fortune Immobilière et qu'ils aient un revenu fiscal inférieur à un certain seuil ;
- la vente de l'ancienne résidence principale des personnes vivant en maison de retraite ou des personnes adultes handicapées placées en foyer d'accueil à condition que :
- la cession intervienne dans le délai de deux ans suivant l'entrée dans l'établissement,
- le bien n'ait pas été occupé depuis l'entrée dans l'établissement,
- les personnes ne soient pas redevables de l'Impôt sur la Fortune Immobilière et leur revenu fiscal soit inférieur à un certain seuil ;
- les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de emploi de l'indemnité ou du prix pour l'achat ou la construction d'un autre immeuble dans le délai d'un an est satisfaite ;
- les partages ou licitations de biens indivis quand l'indivision résulte d'une succession, d'une acquisition par des époux ou partenaires de PACS avant ou pendant le mariage ou le pacte, ou d'une acquisition par des concubins pendant le concubinage uniquement ;

-
- le droit de surélévation, réalisées au plus tard le 31 décembre 2020, à condition que l'acquéreur s'engage à réaliser et à achever des locaux destinés à l'habitation dans le délai de quatre ans suivant son achat ;
 - les immeubles appartenant à certains contribuables non-résidents, dans la limite d'une seule résidence et d'un montant de 150.000 € de plus-value (taxation au-delà). Plusieurs conditions sont à respecter, notamment d'avoir été domicilié fiscalement en France de manière continue pendant au moins 2 ans à un moment quelconque avant la cession ;
 - les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (ou les droits relatifs à ces biens), réalisées entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2020, à des organismes chargés du logement social ou de tout autre 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 (l'exonération est proportionnelle à la surface des logements sociaux construits) ;
 - les biens immobiliers bâtis ou non bâtis (ou les droits relatifs à ces biens), réalisées entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2020, au profit d'une collectivité territoriale, un EPCI (établissement public de coopération intercommunale), dans le but de sa rétrocession à un organisme chargé du logement social dans le délai d'un an ;
 - les titres de sociétés à prépondérance immobilière à condition que l'associé cédant les détienne depuis plus de 22 ans, ou lorsqu'il occupe un immeuble de la société à titre de résidence principale ;
 - les immeubles échangés dans le cadre de certaines opérations de remembrements ou assimilées.

Comment est calculée la plus-value ?

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

Prix de cession

Il convient de retenir le prix réel tel qu'il est indiqué dans l'acte. Il peut être :

- majoré de certaines charges et indemnités (par exemple : indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur) ;
- réduit sur justificatif de certains frais, définis par décret, supportés par le vendeur (par exemple : commission versée à une agence immobilière, frais de mainlevée, coût des diagnostics obligatoires...).

Prix d'acquisition

C'est le prix effectivement payé lors de l'achat du bien tel qu'il a été indiqué dans l'acte, ou la valeur portée dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation si le bien vendu a été transmis par succession ou donation. Il est majoré d'un certain nombre de frais et dépenses limitativement énumérés :

- les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit y compris les droits de mutation à titre gratuit (droits de succession ou de donation) qui sont retenus pour leur montant réel, sur justification, et doivent avoir été effectivement supportés par le vendeur ;
- les frais afférents à l'acquisition à titre onéreux retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit forfaitairement (7,5 % du prix d'acquisition) ; dans le cas de la vente d'un

bien construit par le vendeur sur un terrain acquis précédemment, le forfait de 7,5 % n'a pour assiette que le prix d'acquisition du terrain ;

- les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration retenues soit sous certaines conditions pour leur montant réel, soit forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le bien plus de cinq ans après son acquisition et qu'il s'agisse d'un immeuble bâti (exclusion des terrains nus) ; dans le cas de la vente d'un bien construit par le vendeur sur un terrain acquis précédemment, le forfait de 15 % est calculé sur le prix d'acquisition du terrain auquel on ajoute le coût des travaux de construction effectués avant l'achèvement du bien ;
- les frais de voirie, réseaux et distribution.

Bon à savoir : Vente d'un bien immobilier acquis sous le régime de la vente d'immeuble à rénover: le prix d'acquisition se compose du prix d'achat du bien auquel il faut ajouter le montant des travaux effectués.

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est de 19% et le montant des prélèvements sociaux est de 17,2%.

CLIQUEZ ICI POUR ACCEDER A L'OUTIL DE CALCUL DE L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Quels sont les abattements?

Abattements pour durée de détention

Aucun abattement pour durée de détention n'est pratiqué les cinq premières années de détention. Ensuite, l'abattement est progressif en fonction de la durée de la détention.

Les abattements sont différents selon qu'il s'agit de l'imposition sur le revenu ou aux prélèvements sociaux.

- le montant imposable à l'impôt sur le revenu bénéficie d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème} année ; puis 4 % pour la 22^{ème} année.

Cette progressivité conduit à une exonération totale au bout de 22 ans.

- Le montant imposable aux prélèvements sociaux bénéficie d'un abattement de 1,65 % pour chaque année de détention de la 6^{ème} à la 21^{ème} année ; 1,60 % pour la 22^{ème} année ; puis 9 % pour chaque année de détention de la 23^{ème} à la 30^{ème} année.

Cette progressivité conduit à une exonération totale au bout de 30 ans.

(Télécharger les barèmes des abattements IR et des abattements PS pour durée de détention)

Abattement exceptionnel sur les plus-values de cession de terrains

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis dans les zones tendues (zone A et A bis) en vue de la construction de logements d'habitation collectifs bénéficient d'un abattement exceptionnel.

Le taux de l'abattement de droit commun est fixé à 70 %, et il peut atteindre 85 % sous condition.

Cet abattement s'applique à la double condition que :

- la promesse ou le compromis de vente soit signé entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020,
- l'acte définitif soit régularisé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la signature de l'avant-contrat.

Les obligations de déclaration 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 le montant de l'impôt sur le prix de vente) ;
- à la recette des impôts lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière.

ATTENTION : le montant de la plus-value réalisée doit figurer dans la déclaration de revenu de l'année où elle a été réalisée. Par exemple : pour un acte de vente signé en 2017, le montant de la plus-value est porté dans la déclaration d'impôt sur les revenus 2017 souscrite en 2018.

Les cas particuliers

Vente d'un bien acquis en démembrement de propriété

- En cas de vente de la pleine propriété d'un bien immobilier après réunion de la nue-propriété reçue par donation ou succession et de l'usufruit 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.

Le point de départ pour le calcul de la durée de détention est la date de la donation de la nue-propriété ou de l'ouverture de la succession.

- En cas de vente de la pleine propriété d'un bien immobilier conjointement par l'usufruitier et le nu-proprétaire (chacun pour ses droits respectifs), l'opération peut dégager une plus-value pour l'usufruitier, pour le nu-proprétaire ou pour les deux. Le prix d'acquisition de chaque droit est celui figurant à l'acte d'acquisition (à titre onéreux ou gratuit) de chacun. Le prix de cession doit être ventilé de manière à faire apparaître de manière distincte la valeur de la nue-propriété et celle de l'usufruit.

Le point de départ pour le calcul de la durée de détention est la date d'acquisition du droit (acte de vente, acte de donation, ouverture de la succession).

Par 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'achat initial du bien immobilier et pour le nu-proprétaire (le fils) on tiendra compte de la date de la donation.

Vente d'un bien détenu en indivision

En cas de vente d'un bien indivis, chaque indivisaire est imposé personnellement au titre de l'éventuelle plus-value réalisée sur la fraction du prix de cession qui correspond à sa quote-part dans l'indivision.

La taxe additionnelle sur les plus-values immobilières

Il s'agit d'une taxe supplémentaire portant sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50.000 €. Sont concernées toutes les cessions réalisées par les particuliers, à l'exception des ventes de terrains à bâtir et des ventes exonérées d'impôt (biens détenus depuis plus de 30 ans et résidences principales).

(Télécharger le barème de la taxe additionnelle)

La taxe sur les ventes de terrains nus devenus constructibles

Elle concerne la première cession d'un terrain, par des particuliers, après son classement en zone constructible. Elle est facultative (laissée à l'appréciation des communes) et forfaitaire (10% de la plus-value réalisée).

CLIQUEZ ICI POUR ACCEDER A L'OUTIL DE CALCUL DE L'IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES