
Cas particuliers

Publié le 04/03/2019



cas particuliers concernant l'imposition de la plus-value immobilière

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.

Vente du 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.

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).

Conférence sur les plus-values immobilières PDF