

# Surtaxe sur les plus-values immobilières

Publié le 23/12/2016



*Une taxe supplémentaire s'applique aux plus-values immobilières supérieures à 50.000€*

Une **taxe spécifique s'applique sur les plus-values immobilières**, autres que sur les ventes de terrains à bâtir et aux ventes exonérées (résidences principales et biens détenus depuis plus de 30 ans).

Elle s'applique dès lors que le montant de la plus-value imposable est supérieur à 50.000 euros.

Elle est due par le vendeur et elle est exigible lors de la vente.

## Seuil d'application

La taxe est due lorsque la plus value immobilière **nette imposable** est supérieure à 50.000€.

Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention et, le cas échéant, des abattements temporaires exceptionnels.

## Barème

La surtaxe est calculée à partir d'un barème progressif allant de 2% à 6% :

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

---

\* PV : montant de la plus-value imposable après abattement pour durée de détention.

Elle est applicable aux ventes signées après le 1er janvier 2013. Cependant, cette surtaxe ne s'applique pas aux cessions pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée ou établie par acte notarié avant le 7 décembre 2012.

Cette taxe s'ajoute à l'imposition des plus-values immobilières au taux de droit commun de 34,5 %.

## EXEMPLE :

Prenons l'exemple d'un appartement vendu 300.000 € le 3 janvier 2017 et acquis 100.000 € le 2 janvier 2004. Après déduction de 7.500 € de frais d'acquisition (forfait de 7,5 %) et de 15.000 € de travaux (forfait de 15 %), **la plus-value brute est de 177.500 €** ( $300.000 - 100.000 - 7.500 - 15.000 = 177.500$  €).

Calcul des droits sur la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (19%)

La plus-value brute est de 177.500 €.

Les vendeurs ont conservé le bien pendant 13 ans. Par conséquent, un abattement pour durée de détention de 6 % par année de détention à compter de la cinquième année est pratiqué soit 48% ( $6\% \times 8$ ).

L'impôt à payer sera calculé sur la plus-value brute (177.500) diminué, de l'abattement ci-dessus (48%), soit sur une plus-value nette imposable globale de 92.300 € ( $177.500 € - (177.500 \times 48\%) = 92.300$  €).

Cette plus-value nette est soumise à l'impôt sur la plus-value au taux de 19 %. L'impôt à acquitter (hors surtaxe et prélèvement sociaux) est de **17.537 €**

Calcul des prélèvements sociaux afférents à la plus-value

La plus-value brute est de 177.500 €.

Les vendeurs ont conservé le bien pendant 13 ans. Par conséquent, un abattement pour durée de détention de 1,65% par année de détention à compter de la cinquième année est pratiqué soit 13.20% ( $8 \times 1,65$ ). (Bon à savoir : le taux de la réduction pour durée de détention aux prélèvements sociaux est différent de celui soumis à l'impôt sur le revenu).

L'impôt à payer sera calculé sur la plus-value brute (177.500) diminué, de l'abattement ci-dessus (13.20%), soit sur une plus-value imposable de 154.070 € ( $177.500 € - (177.500 \times 13,20\%) = 154.070$  €).

Cette plus-value nette imposable est soumise aux prélèvements sociaux au taux de 15.5 %. L'impôt à acquitter (hors surtaxe) est de **23.881 €** ( $154.070 \times 15.5\%$ )

Calcul de la surtaxe

Dans notre exemple, comme la plus-value imposable est supérieure à 50.000 €, la taxe spécifique devra être payée.

La taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus value nette imposable de l'impôt sur le revenu, soit dans notre exemple 92.300€.

De 60.001 à 100.000 euros	2% X plus value nette imposable de l'impôt sur le revenu
---------------------------	--

Le taux à appliquer est de 2%. **Cette surtaxe sera de 1.846 €** (2%\*92.300)

Total

Le total de plus-value à payer est donc de : 17.537+23.881+1846 = **43.264€**

## **Paiement et déclaration**

La taxe est due au jour de la cession du bien immobilier. Elle est acquittée lors du dépôt de la déclaration n°2048-IMM ou 2048-M . C'est votre notaire qui la déposera pour vous. Donc n'hésitez pas à lui demander conseil.

©AlceIVision - Fotolia