Opérations imposables

Publié le 04/03/2019

Qui est imposable ? Quels sont les biens sont concernés ? Quelles opérations sont visées ?

La plus-value réalisée par un particulier 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 (bâtis ou non bâtis), 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