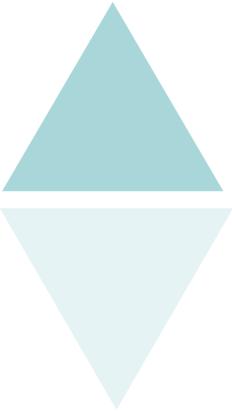




FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Résidences secondaires

Impôt sur le Revenu



Les plus-values réalisées par les particuliers et les sociétés de personnes (sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés qui exercent une activité non professionnelle) sont soumises à une imposition forfaitaire à l'occasion de la cession : d'immeubles qu'il soit immeuble bâti ou non bâti (appartement, maison ou terrain...) ; de droits réels immobiliers (usufruit, nue-propriété...) ; de parts de sociétés immobilières.

La cession peut être une vente mais aussi un échange de biens, un partage ou un apport.

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

PRIX DE CESSION

Le **prix** à prendre en compte est celui **mentionné dans l'acte**.

Sur justificatifs, vous pouvez **déduire du prix de cession les frais supportés lors de la cession** : mainlevée d'hypothèque, commission de l'agence immobilière, frais liés aux diagnostics obligatoires (amiante, plomb...).

Le prix de cession doit être majoré des charges et indemnités prévues dans l'acte, au profit du vendeur, comme le remboursement de frais mis à la charge des acheteurs...

Si le bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

PRIX D'ACQUISITION

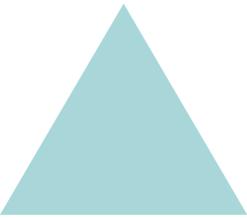
Il s'agit du prix payé tel que stipulé dans l'acte d'acquisition majoré de certains frais :
+ charges et indemnités versées au vendeur lors de l'acquisition

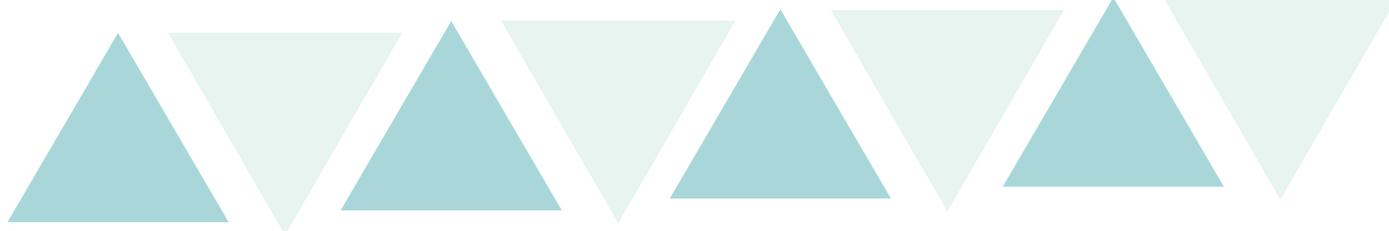
+ frais d'acquisition : frais de notaire, droits d'enregistrement ou TVA payés lors de l'achat ...
Si vous ne pouvez pas les justifier, vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat.

+ dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration sous certaines conditions (réalisées par une entreprise...) sur justificatifs.

Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, si vous ne pouvez pas les justifier, vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat.

+ les frais de voirie, réseaux et distributions d'un terrain à bâtir, qu'ils soient ou non imposés par les collectivités locales dans le cadre du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme.





Sur le montant obtenu, différents abattements peuvent s'appliquer:

-Au titre de l'**impôt sur le revenu**, l'abattement est de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ; 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

Exonération totale acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

-Au titre des **prélèvements sociaux**, l'abattement est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Exonération totale acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Durée de détention	Taux d'abattement cumulé IR	Taux d'abattement cumulé PS
1	0%	0%
2	0%	0%
3	0%	0%
4	0%	0%
5	0%	0%
6	6%	1,65%
7	12%	3,30%
8	18%	4,95%
9	24%	6,60%
10	30%	8,25%
11	36%	9,90%
12	42%	11,55%
13	48%	13,20%
14	54%	14,85%
15	60%	16,50%
16	66%	18,15%
17	72%	19,80%
18	78%	21,45%
19	84%	23,10%
20	90%	24,75%
21	96%	26,40%
22	100%	28,00%
23	100%	37,00%
24	100%	46,00%
25	100%	55,00%
26	100%	64,00%
27	100%	73,00%
28	100%	82,00%
29	100%	91,00%
30	100%	100,00%

Après déduction de ces abattements, les plus-values sont soumises :

- à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %
- aux **prélèvements sociaux** CSG (9,9 %), CRDS (0,5 %), prélèvement social (4,5 %), contribution additionnelle «solidarité autonomie» au prélèvement social (0,3 %) et prélèvement de solidarité (2 %) soit un taux global de **17,2%**.
- et le cas échéant, à la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles et/ou à la taxe sur les plus-values immobilières élevées.

Enfin, une **taxe sur les plus-values immobilières élevées** pourrait s'ajouter à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux pour les contribuables qui réalise une plus-value dont le montant est très élevé. La taxe est due par le cédant dès lors que le **montant de la plus-value imposable, c'est à dire après application de l'abattement pour durée de détention, réalisée est supérieur à 50 000 €.**

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2% PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2% PV
De 100 001 à 110 000 €	3% PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3% PV
De 150 001 à 160 000 €	4% PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4% PV
De 200 001 à 210 000 €	5% PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5% PV
De 250 001 à 260 000 €	6% PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% PV

Exemple

M. X veut vendre un bien qui était en location, acquis au prix de 350 000 € et qu'il souhaite revendre 545 000 € 8 années plus tard

Détermination de la plus-value brute :

- Bien acquis pour 350 000 € : droit au forfait de 7,5 % pour frais d'acquisition : $350\,000\text{ €} \times 7,5\% = 26\,250\text{ €}$
- Travaux réalisés pour 33 000 €, le forfait de 15 % est plus intéressant : $350\,000\text{ €} \times 15\% = 52\,500\text{ €}$
- Le prix d'acquisition revalorisé du bien est donc de $350\,000\text{ €} + 26\,250\text{ €} + 52\,500\text{ €} = 428\,750\text{ €}$
- Le prix de vente du bien est de 545 000 €. La plus-value brute sera donc de : $545\,000\text{ €} - 428\,750\text{ €}$, soit 116 250 €.

Détermination de la plus-value imposable :

- Le délai de détention est de 8 ans :
- Le taux d'abattement pour le calcul de l'impôt sur le revenu est de $6\% \times 3\text{ années} = 18\%$, la plus-value est donc de $116\,250\text{ €} - 18\% \times 116\,250\text{ €} = 95\,325\text{ €}$
- Le taux d'abattement pour les prélèvements sociaux est de $1,65\% \times 3\text{ années} = 4,95\%$, la plus-value est donc de $116\,250\text{ €} - 4,95\% \times 116\,250\text{ €} = 110\,495\text{ €}$.

Calcul de l'impôt :

- Impôt sur le revenu : $95\,325\text{ €} \times 19\%$, soit 18 112 €.
- Prélèvements sociaux : $110\,495\text{ €} \times 17,2\%$, soit 19 005 €.
- Dans ce cas, la plus-value imposable est de 95 325 €, ce qui d'après le barème correspond à une taxe additionnelle de 2 % sur le montant de la plus-value donc en sus $95\,325\text{ €} \times 2\%$, soit 1 907 €.

Le montant total de l'imposition au titre des plus-values est donc de $18\,112\text{ €} + 19\,005\text{ €} + 1\,907\text{ €}$, soit un total de 39 023 €.



Avertissement :

Les informations contenues dans ce guide ont une vocation informative uniquement et ne sauraient être considérées comme un conseil fiscal sur la base duquel les lecteurs peuvent mettre en œuvre une action ou une décision sans conseils fiscaux spécifiques.

Il se fonde sur les données qui nous ont été fournies et sur la législation fiscale actuellement en vigueur au 1er janvier 2022. La législation fiscale peut faire l'objet de changements.

Source : www.impots.gouv.fr