

DANS QUELS CAS

VOTRE PLUS-VALUE EST EXONEREE !

1. EXONERATION POUR LA VENTE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

La plus-value que vous réalisez lors de la vente de votre résidence principale est totalement exonérée.

Il s'agit de votre résidence principale **au jour de la cession**.

Les " dépendances immédiates et nécessaires " comme les caves, garages, chambres de bonne... qui sont **vendues en même temps** sont également exonérées. Un garage, qui n'est pas attenant à votre habitation mais situé à moins d'un kilomètre, est considéré comme une dépendance immédiate.

Si vous êtes retraité ou adulte handicapé résidant en maison de retraite médicalisée ou en foyer d'accueil médicalisé, vous pouvez bénéficier de l'exonération de la plus-value réalisée lors de la vente de votre résidence principale si elle intervient dans les deux ans suivant votre entrée dans cette structure d'accueil et si cette résidence est restée libre de toute occupation depuis votre entrée dans l'établissement. D'autres conditions sont également requises pour bénéficier de cette exonération. Vous devez, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession :

- ne pas être passible de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ;
- ne pas avoir un revenu fiscal de référence excédant pour les cessions réalisées en 2016, la limite de 25 130 €, majorée de 5 871 € pour la première demi-part supplémentaire et de 4 621 € pour chaque demi-part supplémentaire.

2. CAS D'EXONERATION APPLICABLE A LA CESSION D'UN LOGEMENT AUTRE QUE LA RESIDENCE PRINCIPALE

La plus-value que vous réalisez lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée sous réserve des conditions suivantes :

- vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ;
- vous procédez au remploi du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à votre habitation principale.

Si le remploi est partiel, l'exonération de plus-value est proportionnée à la fraction du prix de cession qui est effectivement remployée.

3. EXONERATION AUX CESSIONS D'UN MONTANT INFÉRIEUR A 15 000 €

Vous vendez un terrain pour un prix de 11 000 € ? La plus-value que vous réalisez n'est pas imposée.

En effet, la plus-value réalisée à l'occasion d'une cession d'un montant inférieur ou égal à 15 000 € est totalement exonérée.

Ce plafond de 15 000 € est **calculé sur la valeur du bien** ou de la partie de bien **en pleine propriété** et s'apprécie pour **chaque cession**. Si vous réalisez plusieurs cessions dans une même année, les plus-values réalisées sont exonérées si le montant de chaque cession est inférieur à 15 000 €.

Vente de la nue-propriété ou d'un usufruit

Pour apprécier le seuil de 15 000 €, il faut tenir compte de la valeur en pleine propriété du bien.

Ainsi, lors de la vente de la nue-propriété ou l'usufruit d'un bien, vous devez **ajuster le prix** de cession afin de déterminer une valeur **en pleine propriété**.

Ce calcul est établi en fonction du barème légal en vigueur, selon l'âge de l'usufruitier (En savoir plus).

Exemple : Vente de la nue-propriété d'un terrain pour 12 000 €.

Pour savoir si votre plus-value est exonérée, vous devez calculer la valeur du terrain en pleine propriété.

Si l'usufruitier a 62 ans, la valeur de la nue-propriété d'un bien est estimée à 60 % de sa valeur en pleine propriété et l'usufruit à 40 % (cf barème légal).

Ainsi, pour un bien d'une valeur en pleine propriété de 20 000 €, la nue-propriété est égale à 12 000 € et l'usufruit est égal à 8 000 €.

La valeur de la pleine propriété étant supérieure à 15 000 €, la plus-value réalisée sera soumise à l'impôt sur les plus-values au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %.

Vente en indivision

Le seuil de 15 000 € est calculé en fonction de la part vous revenant et non sur le prix global de la cession.

Vous n'êtes donc pas taxé si la vente de votre part est inférieure à 15 000 €. Même si la cession de l'ensemble des quotes-parts est supérieure à ce seuil.

4. EXONERATIONS ACCORDEES DE MANIERE SPECIFIQUE AUX RETRAITES ET AUX INVALIDES

En tant que **retraité**, votre plus-value peut être exonérée si l'avant dernière année précédant celle de la cession (2014 pour une cession en 2016) :

- votre revenu fiscal de référence n'excède pas certaines limites (En savoir plus) ;
- vous n'étiez pas passible de l'ISF au titre de 2014 pour une cession en 2016.

Les **personnes titulaires de la carte d'invalidité**, accordée aux personnes n'étant pas en capacité d'exercer une profession et à celles qui sont, en plus, dans l'obligation d'avoir recours à une tierce personne pour effectuer les actes de la vie quotidienne (art. L 341-4 du code de la sécurité sociale, 2ème et 3ème catégorie), bénéficient également d'une exonération de leur

plus-value ; elles doivent cependant remplir les mêmes conditions que les retraités. **Par exemple, un retraité ou une personne titulaire de la carte d'invalidité (2ème ou 3ème catégorie), célibataire, a réalisé une plus-value lors de la vente d'un appartement en 2016. Cette cession est exonérée si, en 2014, son revenu fiscal de référence était inférieur à 10 686 € majoré de 2 853 € par demi-part supplémentaire et si ce redevable n'était pas passible de l'ISF en 2014.**

5. EXONERATION LIEE A LA DUREE DE DETENTION DU BIEN CEDE

Lors du calcul de la plus-value, il est appliqué un abattement pour durée de détention.

A compter du 1er septembre 2014, la plus-value brute réalisée lors de la cession d'un immeuble, de droits relatifs à un immeuble, d'un terrain à bâtir ou de parts de société à prépondérance immobilière est réduite d'un abattement pour durée de détention dont le taux et la cadence diffèrent à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

- **pour la détermination du montant imposable à 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.

L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

- **pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux**, l'abattement s'établit comme suit :

- 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.

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

6. EXONERATION POUR LA CESSION PAR CERTAINS NON RESIDENTS

Les plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'une résidence en France par des personnes **domiciliées à l'étranger, françaises ou ressortissantes de l'Union européenne**, peuvent être exonérées.

Cette exonération s'applique, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, aux cessions réalisées :

- au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ;
- et sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.

7. EXONERATION POUR LES REMEMBREMENTS ET EXPROPRIATIONS

La plus-value réalisée à l'occasion d'une expropriation (avec une déclaration d'utilité publique) est exonérée. Toutefois, l'indemnité d'expropriation doit être **intégralement employée, dans les douze mois** de sa perception, à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles.

Les plus-values constatées à l'occasion d'un **remembrement** sont également exonérées.