

# CACULER ET DECLARER

## LA PLUS-VALUE SUR LA VENTE D'UN BIEN

**Comment déterminer le montant de sa plus-value ? Il suffit de faire la différence entre le prix auquel vous avez vendu votre bien et son prix d'achat.**

**Après avoir déduit de cette plus-value brute l'abattement pour la durée de détention vous obtenez le montant de la plus-value qui sera imposée.**

### 1. LE PRIX DE CESSION

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

Sur justificatifs, vous pouvez **déduire** du prix de vente :

- les frais de vente supportés lors de la cession : mainlevée d'hypothèque, commission de l'agence immobilière, frais liés aux diagnostics obligatoires (amiante, plomb...);
- le montant de la TVA acquittée.

**Mais 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.**

### 2. LE PRIX D'ACQUISITION

Il s'agit du prix effectivement payé, celui stipulé dans l'acte d'achat.

Ce prix d'acquisition peut être **majoré** de frais, à condition de pouvoir les justifier :

- les charges et indemnités que vous aviez versées au vendeur lors de l'achat
- les frais d'acquisition : droits d'enregistrement ou TVA payés lors de l'achat, frais de notaire... Si vous ne pouvez pas les justifier, vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat.
- les 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, vous pouvez déduire, soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat si vous n'avez pas de justificatifs

- les frais de voirie, réseaux et distributions 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

Si vous avez **acquis votre bien à titre gratuit** (héritage ou donation), les frais que vous avez payés, comme les frais de notaire et les droits d'enregistrement, viennent augmenter la valeur vénale mentionnée dans l'acte.

Pour les biens payés au moyen d'une **rente viagère**, le prix d'achat retenu est la valeur en capital de la rente. Vous ne devez pas compter les intérêts.

### 3. CALCULER LA PLUS VALUE IMPOSABLE

Sur la plus-value brute calculée (prix de cession - prix d'acquisition) viennent en déduction.

#### a) UN ABATTEMENT POUR LA DUREE DE DETENTION

La plus-value brute est diminuée d'un abattement pour la durée de détention.

Depuis le 1er septembre 2014, la plus-value brute réalisée lors de la cession d'un immeuble, de droits relatifs à un immeuble, de terrains à bâtir ou de parts de société à prépondérance immobilière est réduite d'un abattement pour une 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 pour la durée de détention s'établit comme suit :

- 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.**

#### b) UN ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 30 %

Un abattement exceptionnel de 30 % est appliqué, pour la détermination de l'assiette nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux, des plus-values de cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, réalisées depuis le 1er septembre 2014.

Cet abattement s'applique à la double condition que la cession :

- soit précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2015 ;
- soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

L'abattement exceptionnel de 30 % s'applique sur la plus-value nette imposable, calculée après prise en compte de l'abattement pour durée de détention. Il est applicable pour la détermination de l'assiette imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières.

Il ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité, concubin notoire, d'un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Cet abattement est, sous certaines conditions, applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du CGI et lorsque le cessionnaire s'engage, par une mention dans l'acte authentique d'acquisition, à démolir les constructions existantes en vue de réaliser et d'achever des locaux destinés à l'habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

**c) UN TAUX DE 19 % ET DES PRELEVEMENTS SOCIAUX DE 15,5 %**

Après déduction des abattements, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

S'ajoutent également les prélèvements sociaux : CSG (8,2%), 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 15,5 %.

La CSG n'est pas déductible de vos revenus.

**d) UNE TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES ELEVEES**

Cette taxe s'applique sur les plus-values de cession d'immeubles autres que des terrains à bâtir, lorsque la plus-value imposable est d'un montant supérieur à 50 000 €. La taxe est calculée, sur le montant total de la plus-value imposable selon le barème suivant :

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

### En cas de moins-value

La moins-value n'est pas prise en compte : elle ne peut pas s'imputer sur vos revenus ou sur la plus-value réalisée lors de la vente d'un autre bien.

**VOIR FORMULAIRE N° 2048-IMM-SD A UTILISER A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2014**