

L'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au bout de 22 ans de détention, alors que l'exonération de prélèvements sociaux est acquise au bout de 30 ans de détention.



Remarque :

Les cessions présentant un caractère habituel et spéculatif sont exclues du régime des plus-values immobilières privées.

LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les plus-values de cession de biens immobiliers sont soumises aux prélèvements sociaux au taux proportionnel de 17,2%.

L'assiette des prélèvements sociaux est calculée selon les mêmes modalités qu'en matière d'impôt sur le revenu : il s'agit de la plus-value résultant de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, éventuellement diminuée des abattements pour durée de détention et exceptionnel.

Seule différence, le rythme de l'abattement pour durée de détention diffère avec celui de l'impôt sur le revenu (cf. tableau page intérieure).

Vos experts LBA Walter France sont à votre disposition pour vous aider à respecter vos obligations et maîtriser vos risques.
Pour tout contact :

02 51 85 28 30



contact@lba-walterfrance.com

2 rue de l'Hôtellerie - 44470 CARQUEFOU
www.lba-walterfrance.com

Mise à jour le 06/2018



LE RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES PRIVÉES

LE RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES PRIVÉES

Les plus-values réalisées par un particulier à l'occasion de la cession de biens immobiliers dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé sont soumises au régime des plus-values immobilières privées.

CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME

Personnes imposables

Le régime des plus-values immobilières privées s'applique aux plus-values réalisées par les personnes physiques résidentes ou non-résidentes fiscales françaises (*sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales*) dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Opérations imposables

Seules sont imposables les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux, notamment : ventes, échanges, partages ou licitations (dans la limite de la soulte versée), apports, etc...

Exonérations

Sont expressément exonérées, notamment :

- Cessions de la résidence principale
- Cessions du premier logement autre que la résidence principale (sous conditions de emploi)
- Cessions à prix modique (prix inférieur à 15 K€)
- Cessions réalisées par une personne titulaire d'une pension de retraite ou d'invalidité
- Droit de surélévation (régime temporaire)
- Remembrements (Art. 150 U, II-5°)
- Immeuble destiné au logement social (Art. 150 U, II-7° et 8°)

Biens imposables

- Immeubles bâtis ou non bâtis et droits s'y rattachant (usufruit, nue-propriété, ...)
- Titres de sociétés à prépondérance immobilière relevant de l'IR (avec certaines spécificités)
- Parts de fonds de placement dans l'immobilier

CALCUL ET IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Calcul de la plus-value

La plus-value imposable résulte de la différence entre le prix de vente et le prix de revient des biens immobiliers.

Prix de vente :

Prix stipulé dans l'acte

- Charges, indemnités au profit du vendeur
- Frais de cession (commission de vente, ...)

Prix de revient :

Acquisition à titre onéreux : prix stipulé dans l'acte

Acquisition à titre gratuit : valeur retenue pour l'assiette des droits de mutation à titre gratuit

- Charges, indemnités au profit du vendeur
- Frais d'acquisition : déduction du montant réel ou déduction d'une somme forfaitaire de 7,5% pour les biens acquis à titre onéreux
- Dépenses de travaux (non déduits au titre de l'impôt sur le revenu) : déduction du montant réel ou déduction d'une somme forfaitaire de 15% pour les immeubles détenus depuis plus de 5 ans

Les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition ou la réparation de l'immeuble ne sont pas pris en compte.

Imposition sur le revenu

Taux proportionnel et prélèvements sociaux : les plus-values de cession de biens immobiliers réalisées dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé sont imposées au taux proportionnel de 19% et aux prélèvements sociaux de 17,20%. Par ailleurs, les plus-values de cession de biens immobiliers, autres que des terrains à bâtir, qui excèdent 50 000 € après abattement sont soumises à une surtaxe sur leur montant total, selon le barème suivant :

Montant de la PV imposable (en €)	Montant de la taxe (applicable au montant total de la PV)
De 50 001 à 60 000	2% PV - [(60 000 - PV) x 1 / 20]
De 60 001 à 100 000	2%
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%
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 260 001	6% PV

ABATTEMENTS

Avant d'être soumises au taux proportionnel de l'impôt sur le revenu, les plus-values et moins-values immobilières sont réduites d'un abattement pour durée de détention et éventuellement d'un abattement exceptionnel.

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