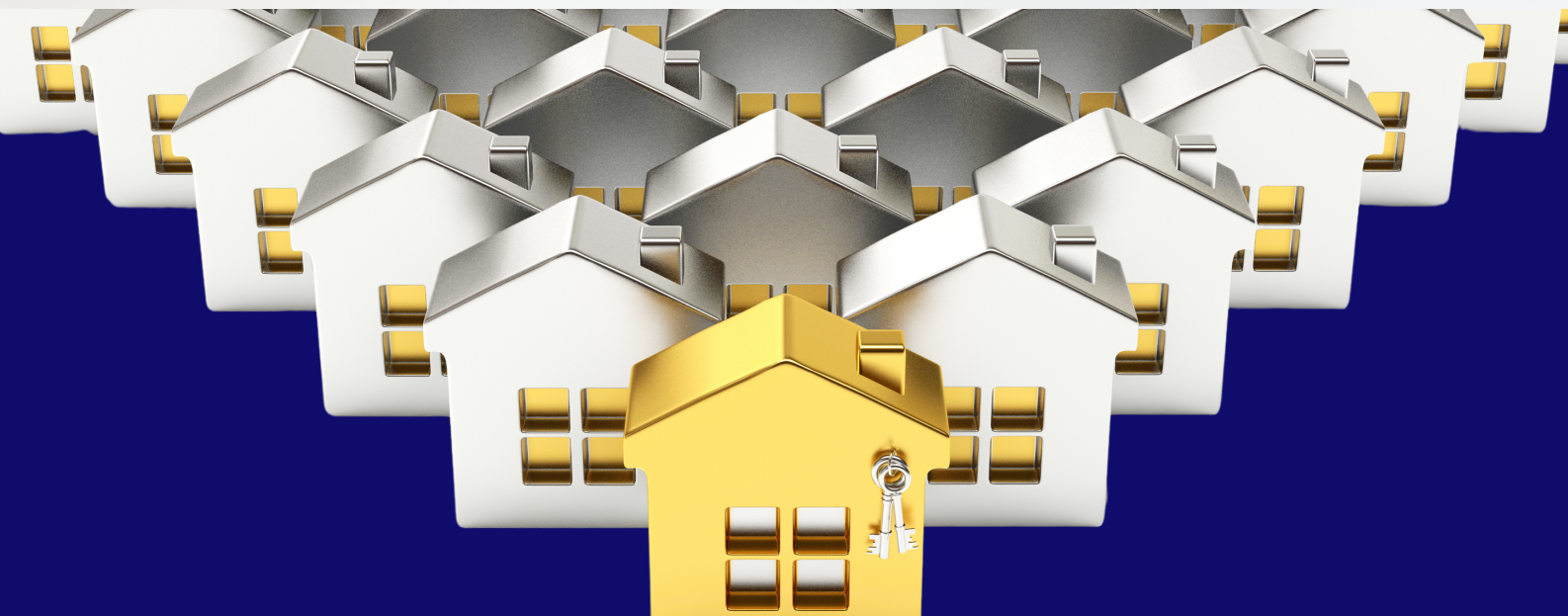




Guide

COMPRENDRE ET OPTIMISER LA FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES



1. DÉFINITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

La plus-value immobilière correspond à la différence entre le prix de cession d'un bien immobilier et son prix d'acquisition. Elle est soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, sauf exonération spécifique.

2. CALCUL DE LA PLUS-VALUE

Prix de cession* (net vendeur) – Prix d'acquisition (net acquéreur) = Plus-value brute**

**Prix de cession : Montant réel inscrit dans l'acte de vente, après déduction des frais de cession (diagnostics obligatoires, frais d'agence, indemnités d'éviction versé aux locataires, honoraires d'architecte, frais de mainlevées de l'hypothèque, etc.) et de la TVA acquitté.*

***Prix d'acquisition : Prix d'achat initial + frais d'acquisition (forfait de 7,5 % ou frais réels) + coûts de travaux d'amélioration ou d'agrandissement (sur justificatifs ou forfait de 15 % si le bien est détenu depuis plus de 5 ans).*

Il est possible d'inclure dans le prix d'achat les dépenses de (re)construction, agrandissement, rénovation ou amélioration qui n'ont pas déjà été prises en compte dans le calcul de l'IRPP du propriétaire vendeur.

Cependant, les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise, ainsi que le coût des matériaux achetés par le contribuable, même si leur installation est effectuée par une entreprise ne peuvent être pris en compte.

En l'absence de justificatif, le montant des travaux est estimé à 15% du prix d'achat dans la mesure où le bien est détenu depuis plus de 5 ans.

3. L'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

La plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier est soumise à :

- L'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 19 % (assiette de la taxe)
- Les prélèvements sociaux à un taux de 17,2 %
- Une taxe additionnelle pour les plus-values supérieures à 50 000 €

Abattement pour durée de détention :

Pour l'impôt sur le revenu (19%) :

- 6 % d'abattement par an entre la 6e et la 21e année
- 4 % pour la 22e année
- Exonération totale au-delà de 22 ans

Pour les prélèvements sociaux (17,2%) :

- 1,65 % d'abattement par an entre la 6e et la 21e année
- 1,60 % pour la 22e année
- 9 % par an à partir de la 23e année
- Exonération totale après 30 ans

Plus-value supérieur à 50.000,00 € :

Dans le cas où la plus-value est supérieure à 50.000,00 € le montant de la taxe est majoré* selon le barème suivant :

Montant de la plus-value Brute	Majoration	Taux global de la taxation
< 50.000 euros	-	36,20%**
Entre 50K€ et 100K€	2%	38,20%
Entre 10.001 € et 150K€	3%	39,20%
Entre 150.001 € et 200K€	4%	40,20%
Entre 200.001 € et 250K€	5%	41,20%
>250K€	6%	42,20%

* Les ventes de terrains constructible ne sont pas concernées par le principe de la majoration de la taxe sur la plus-value.

** Les ventes de terrains constructible peuvent bénéficier d'un abattement de 70% si ces terrains sont destinés à la construction de logements collectifs (achevés dans les 4 années de l'acquisition). L'abattement est porté à 85% s'il s'agit de logements sociaux ou intermédiaires.

Abattement exception pour les immeubles situés dans le périmètre d'opérations d'aménagement complexe ou dans les zones tendues :

Depuis le 01 Janvier 2024, un abattement exceptionnel de 60%, 75% ou 85% est applicable aux plus-values résultant de la cession :

- de terrains à bâtir, de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés, pour tout ou partie de leur surface, dans des communes classées dans les zones A, A bis ou B1.
- de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens situés pour tout ou partie de leur surface dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisation (GOU), d'une opération d'intérêt national (OIN), ou d'une opération de revitalisation de territoire (ORT).

4. CAS D'EXONÉRATION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Certains cas permettent une exonération totale ou partielle de l'imposition sur la plus-value :

- Résidence principale : Si le bien vendu constitue la résidence principale du vendeur.
- Détention de plus de 30 ans : Exonération totale pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.
- Montant inférieur à 15 000 € : Si la plus-value nette est inférieure à ce seuil.
- Premier bien immobilier : Si le vendeur réemploie l'intégralité du produit de la vente dans l'achat d'une résidence principale sous 24 mois.
- Échanges de biens immobiliers pour remembrement
- Cessions opérées par le titulaire d'une pension vieillesse ou d'une carte d'invalidité (sauf imposition à l'IFI ou dépassement d'un plafond d'IRPP)
- Première cession d'une résidence secondaire au prorata du réemploi de la somme dans l'acquisition de la résidence principale si l'acquisition de celle-ci intervient dans les deux ans de la cession (réservé aux cédants non-proprétaires de leur RP depuis au moins 4 ans)

5. OPTIMISATIONS FISCALES POSSIBLES

Pour réduire la plus-value imposable, plusieurs stratégies peuvent être envisagées :

- Inclure tous les frais d'acquisition dans le prix d'achat
- Justifier les travaux d'amélioration réalisés
- Profiter de l'exonération en louant le bien avant la vente.
- Anticiper la durée de détention pour bénéficier des abattements
- Vente fractionnée pour éviter la surtaxe des plus-values élevées
- Vente à un organisme de logement social ou en zone tendue

6. CAS PARTICULIERS

- Vente d'un bien en indivision : La plus-value est répartie entre les co-indivisaires au prorata de leurs parts.
- Vente d'un bien hérité ou reçu en donation : La valeur retenue pour le calcul de la plus-value est celle indiquée dans la déclaration de succession ou l'acte de donation.
- Cession d'un bien loué sous dispositif fiscal : Certains régimes fiscaux (Pinel, Malraux, etc.) ont un impact sur l'imposition de la plus-value.

7. ETUDE DE CAS

Monsieur Tissot **vend en octobre 2024** une maison qu'il utilisait comme résidence secondaire et qu'il avait acquise en **mars 2005** pour **200K€ acte en mains**. Il peut produire des factures de **travaux d'amélioration pour 39K€**, travaux pour lesquels il n'a bénéficié d'aucune réduction d'impôt.

Cette maison est **vendue au prix de 285K€ (net vendeur)**.

Prix d'achat (clé en main) + travaux justifiés = $200.000 + 39.000 = 239.000$ Euros, **soit une plus-value de 46.000 euros**.

Sur l'assiette de la taxe :

6% par année de détention de la 6ème à la 19ème année, soit 84% d'abattement : $46.000 \times 16\% = 7.300$ euros $\times 19\%$ (taxe) = **1 398 euros**.

Sur les prélèvement sociaux :

1,65% par année de détention de la 6ème à la 19ème année, soit 23,10% d'abattement : $46.000 \times 76,90\% = 35.374$ euros $\times 17,20\%$ (taxe) = **6 084 euros**.

La **plus-value nette** s'élève donc à $6\,084 + 1\,398 = 7\,482$ euros, directement prélevé par le notaire le jour de l'acte.

CONCLUSION ET CONSEILS PRATIQUES

Afin d'optimiser la fiscalité lors de la cession d'un bien :

- Anticipez la durée de détention pour maximiser les abattements.
- Conservez vos justificatifs de travaux et frais d'acquisition pour réduire la base imposable.
- Renseignez-vous sur les exonérations et abattements spécifiques selon votre situation.
- Consultez un notaire ou un fiscaliste pour optimiser votre transaction et éviter toute erreur de déclaration.