



57. Plus-values immobilières

Sauf exonérations spécifiques, les plus-values immobilières sont taxées immédiatement au taux proportionnel de 19 % auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de 13,50 % du 1/10/2011 au 30/06/2012 ; 15,5 % à compter du 1/07/2012.

Plus-values imposables

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers concerne les cessions à titre onéreux réalisées dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, par une personne physique :

- de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, ou de droits réels immobiliers (usufruit, nue-propriété...);
- de parts de sociétés civiles immobilières transparentes ou relevant du régime des sociétés de personnes.

Plus-values exonérées

Cas d'exonération. La plus-value n'est pas due lorsque :

- le prix de cession de l'immeuble est inférieur à 15 000 € ;
- l'immeuble vendu constitue la résidence principale du vendeur ;
- la cession porte sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale ;
- l'immeuble fait l'objet d'expropriations dès lors que l'indemnité est réemployée dans les 12 mois dans l'immobilier, ou d'opérations de remembrement ;
- le cédant est titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité, n'est pas assujéti à l'ISF et son revenu de référence n'excède pas la limite prévue pour l'exonération de la taxe d'habitation (voir fiche 58).

⇒ **Assouplissements.** L'exonération s'applique également lors de la 1^{re} cession d'un logement autre que la résidence principale, si le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale sous condition de remploi du prix de cession dans l'acquisition d'une habitation principale. Il en est de même pour une personne retraitée ou handicapée qui quitte son habitation pour s'installer en maison de retraite ou médicalisée et la cède dans les 2 ans (voir fiche 37). Est également exonérée la plus-value résultant de la cession d'un droit de surélévation, du 1/01/2012 au 31/12/2014, si le cessionnaire s'engage à achever dans un délai de 4 ans des locaux d'habitation.

Dans les autres cas, la plus-value fait l'objet d'un abattement pouvant conduire à une exonération partielle ou totale après une certaine durée de détention (30 ans pour les cessions réalisées depuis le 1/02/2012).

Calcul de la plus-value

Plus-value brute

$$\text{PLUS-VALUE BRUTE} = \text{PRIX DE CESSIION (1)} - \text{PRIX D'ACQUISITION (2) (3)}$$

(1) MAJORÉ DES CHARGES ET INDEMNITÉS IMPOSÉES À L'ACQUÉREUR ET DÉDUCTION FAITE DE LA TVA ET DES FRAIS SUPPORTÉS PAR LE VENDEUR À L'OCCASION DE LA CESSIION ;

(2) PRIX D'ACHAT AUGMENTÉ DES FRAIS (FORFAIT DE 7,5 % AU MONTANT RÉEL) OU LA VALEUR VÉNALE AUGMENTÉE DES FRAIS D'ACQUISITION À TITRE GRATUIT.

(3) LORSQUE LE CONTRIBUABLE NE PEUT PAS JUSTIFIER DE LA VALEUR D'ENTRÉE DANS LE PATRIMOINE (SUCCESION OU DONATION REMONTANT À PLUSIEURS ANNÉES), LE PRIX D'ACQUISITION S'ENTEND DE LA VALEUR VÉNALE À LA DATE D'ENTRÉE DANS SON PATRIMOINE SUR LA FOI D'UNE DÉCLARATION DÉTAILLÉE ET ESTIMATIVE.

Abattement pour durée de détention

La plus-value brute calculée comme indiquée ci-dessus est diminuée d'un abattement progressif qui s'applique à partir de la 5^e année de détention du bien et qui conduit à une exonération totale de la plus-value après 30 ans. Cet abattement s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1/02/2012.

Son entrée en vigueur a été fixée au 25/08/2011 pour les plus-values relatives aux apports d'immeubles ou de droits sociaux à des SCI familiales.

Concernant les cessions de terrains à bâtir, les anciennes règles continuent de s'appliquer si une promesse de vente a été enregistrée avant le 25/08/2011, l'acte authentique étant signé avant le 1/01/2013 (ces anciennes règles prévoient un abattement de 10 % par an au-delà de la 5^e année de détention, soit une exonération totale au bout de 15 ans).

Année de détention	Taux d'abattement cumulés	Année de détention	Taux d'abattement cumulés	Année de détention	Taux d'abattement cumulés
1	0	11	12 %	21	40 %
2	0	12	14 %	22	44 %
3	0	13	16 %	23	48 %
4	0	14	18 %	24	52 %
5	0	15	20 %	25	60 %
6	2 %	16	22 %	26	68 %
7	4 %	17	24 %	27	76 %
8	6 %	18	28 %	28	84 %
9	8 %	19	32 %	29	92 %
10	10 %	20	36 %	30	100 %

- **EXEMPLE** Un immeuble acquis le 30 mars 2000 est cédé le 30 juillet 2012. Il est donc
- détenu 12 ans et 4 mois. L'abattement sur la plus-value est de 14 %.

⇒ **Moins-values non prises en compte.** La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas prise en compte.

Modalités d'imposition

La plus-value nette est imposée au taux de 19 % auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de 13,50 % (du 1/10/2011 au 30/06/2012 ; 15,50 % à compter du 1/07/2012), soit une imposition globale de 32,50 % (34,50 % à compter du 1/07/2012). L'impôt est déclaré et acquitté par le notaire par prélèvement sur le prix de la vente dans le mois qui suit la cession (2 mois en cas d'adjudication).

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES NON-RÉSIDENTS

Sous réserve des dispositions contraires des conventions internationales, les plus-values réalisées à titre occasionnel par les non-résidents sont soumises à un prélèvement libératoire au taux de 19 % (UE, Islande, Norvège) 50 % (État non coopératif) ou 33 1/3 % dans les autres cas. Le prélèvement ne s'applique pas à la plus-value portant sur la première cession de l'immeuble qui constitue l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un État membre de l'UE, de Norvège ou d'Islande lorsque (conditions cumulatives) le cédant a été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins 2 ans à un moment quelconque avant la cession et a eu la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de cette cession.