

FISCALITE DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

- Les plus-values qui sont réalisées à l'occasion de la cession d'un bien ou droit immobilier sont imposables.
- Sont imposables selon le régime des plus-values immobilières privées les plus-values qui sont réalisées par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, et à titre occasionnel.
- Ne sont imposables que les plus-values immobilières résultant de cessions à titre onéreux.
- Toutes les cessions à titre onéreux de biens et droits immobiliers bâtis et non bâtis entrent dans le champs d'application de l'imposition des plus-values immobilières.

Plus-values immobilière – Les personnes imposables.

- Sont imposables selon le régime d'imposition des plus-values des particuliers, toutes les plus-values immobilières réalisées par une personne physique à l'occasion de la cession d'un bien ou d'un droit immobilier.
- Ces plus-values doivent être réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

Ne seront donc pas soumis au régime d'imposition des plus-values à titre privé, les plus-values réalisées par des personnes qui agissent dans un cadre professionnel ou dont la profession consiste à acheter et vendre des biens immobiliers (marchands de bien, lotisseurs, promoteurs, constructeurs vendeurs).

Les sociétés imposables selon le régime des plus-values immobilières privées.

- Sont imposables selon le régime des plus-values immobilières privées les plus-values réalisées par les sociétés qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et qui exercent une activité non professionnelle.
- Le siège social de ces sociétés doit être situé en France.
- Ces sociétés sont des sociétés de personnes, ou des sociétés transparentes fiscalement.



Les biens et droits immobiliers imposables selon le régime des plus-values immobilières privées.

Sont imposables les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti mais aussi à l'occasion de la cession de droits immobiliers.



Les immeubles concernés.

Tous les immeubles sont concernés, qu'ils soient situés en France ou hors de France, bâtis ou non bâtis.



Les droits immobiliers .

Entrent dans la catégorie des droits immobiliers soumis au régime d'imposition des plus-values de cession, les droits suivants, à condition qu'ils soient cédés à titre onéreux :

- cession d'usufruit ;
- cession de nue-propriété ;
- cession de servitudes ;
- cession d'un droit de surélévation ;
- cession d'un droit de mitoyenneté ;
- cession d'un bail emphytéotique.

Exceptions :

- L'article 13 du code général des impôts prévoit que la première cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire ne relève pas du régime d'imposition des plus-values-immobilières privées.
- La plus-values sera intégré directement au revenu du contribuable dans la catégorie auquel se rattache cet usufruit.

Les biens et droits immobiliers imposables selon le régime des plus-values immobilières privées. Cas particuliers.

Cas particulier des terrains qui ont fait l'objet d'un lotissement :

- Lorsqu'un lotisseur acquiert un terrain en vue de le revendre après le lotissement, la plus-value immobilière sera imposée selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux.
- En revanche, lorsque le lotisseur a acquis le terrain sans intention de le revendre après la division par lots, il sera soumis au régime d'imposition des plus-values des particuliers.



Les biens et droits immobiliers imposables selon le régime des plus-values immobilières privées. Cas particuliers.

Cas particulier de certains immeubles inscrit à l'actif d'une entreprise (les meublés) :

- Lorsqu'un immeuble est inscrit à l'actif d'une entreprise, les plus-values de cession à titre onéreux sont imposées selon le régime des plus-values professionnelles.
- Cependant, les plus-values immobilières qui sont réalisées à l'occasion de la cession de locaux d'habitation loués meublés inscrits à l'actif d'une entreprise, relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers. Sont ainsi concernés tous les logements loués en meublé dans le cadre d'une location non professionnelle.

Exception :

Lorsque le loueur a la qualité de loueur en meublé professionnel, les plus-values immobilières résultant de la cession de locaux d'habitation loués en meublés relèvent des plus values-immobilières professionnelles.

Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées.

Ne sont imposables que les cessions de biens ou droits immobiliers réalisées à titre onéreux : toute cession d'un bien ou droit immobilier qui comporte une contrepartie pour le cédant.

Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées. Les ventes.

Entrent dans la catégorie des cessions à titre onéreux :

- les ventes de biens immobiliers ;
- les expropriations ;
- les échanges.

La cession d'un bien propre d'un ex-époux(se) en paiement d'une prestation compensatoire en capital :

- Lorsque la cession de ce bien immobilier est réalisée en exécution d'une décision de justice, elle sera considérée comme une cession à titre onéreux par l'administration fiscale.

En cas d'annulation de la vente, l'imposition sera restituée au cédant.

Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées. Le partage d'une indivision.

Le partage d'un bien immobilier en indivision est une cession à titre onéreux :

- Lorsque des indivisaires cèdent leurs droits indivis sur un bien immobilier à un attributaire, dans le cadre d'un partage, cette opération est considérée comme une cession à titre onéreux.
- Il y aura plus-value imposable sur la tête des indivisaires cédant, dès lors qu'ils auront perçu une soulte de la part de l'attributaire ou des autres indivisaires.



Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées. Apport d'un immeuble en société.

Apport d'un immeuble à une société de personne ou à une société de capitaux ou commerciale :

- Lorsque l'apport d'un immeuble est réalisé au profit d'une société , il y a cession à titre onéreux.
- La plus-value réalisée par le cédant sera calculée en prenant en compte la valeur de l'immeuble au moment de l'opération d'apport.

Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées. En cas de dissolution de la société.

- + En cas de dissolution d'une société de personne les biens immobiliers inscrits à l'actif de la société sont transférés aux associés. Il y a alors cession à titre onéreux.**

Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées. liquidation de la société.

Liquidation d'une société de personnes :

- En cas de liquidation d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les immeubles appartenant à la société sont cédés à des tiers ou attribués aux associés.
- On considère alors qu'il y a cession à titre onéreux, et la plus-value sera considérée comme réalisée par la société elle-même et imposable au nom des associés au prorata des droits qu'ils détiennent dans la société.

Les opérations imposables au titre des plus-values immobilières privées. Transformation de la société.

- En cas de transformation d'une société de personne, il y a cession de l'actif de la société vers la nouvelle société transformée.**
- Si le prix de l'immeuble ainsi transféré à la nouvelle société est supérieure à celui inscrit à l'actif de la société avant sa transformation, il y aura une plus-value immobilière imposable entre les mains des associés.**

Les exonérations.

Le code général des impôts prévoit plusieurs cas d'exonération des plus-values immobilières réalisées par les particuliers :

- **Exonération des plus-values de cession réalisées à l'occasion de la cession de la résidence principale.**
- **Exonération en faveur des personnes qui résident dans un établissement social, médico social, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés.**
- **Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de emploi.**
- **Exonération résultant de la cession d'un droit de surélévation.**
- **Exonération résultant de la cession d'un logement situé en France par des contribuables non résidents.**

Les exonérations.

- Exonérations liées à la nature des opérations réalisées.
- Exonération liée au montant de la cession.
- Exonération liée à la durée de détention.
- Exonération liée à la qualité du cédant.
- Exonération liée à certains partages.
- Exonérations en faveur des cessions réalisées directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social.



Exonération des plus-values immobilières dégagées à l'occasion de la cession de la résidence principale du cédant.

Les plus-values de cession de la résidence principale du cédant sont exonérées de toute imposition.

- est considéré comme la résidence principale du cédant, le logement qui est la résidence habituelle et effective du cédant.
- L'immeuble doit avoir été affecté à la résidence principale du cédant jusqu'au jour de la mise en vente.
- Postérieurement à la mise en vente, l'administration fiscale admet que l'immeuble ne soit plus affecté à la résidence principale du contribuable jusqu'à la vente définitive, à condition que celle-ci intervienne dans un délai raisonnable (un an en général). Dans ce cas, le logement ne doit pas être donné en location ou mis à disposition d'un tiers à titre onéreux ou gratuit.

L'immeuble peut être occupé par le futur acquéreur avec qui un compromis de vente a été signé si :

- la convention d'occupation temporaire doit être intrinsèquement liée à la vente - le contrat de vente doit être passé dans un délai normal à compter de la signature du compromis.

Exonération des plus-values immobilières dégagées à l'occasion de la cession de la résidence principale du cédant.

Cas des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de locaux à usage mixte :

- lorsque le local est affecté pour partie à la résidence principale du cédant et à son activité professionnelle, seule la plus-value afférente à la partie du local affecté à l'habitation principale du contribuable sera exonérée d'impôt.

Exonération en faveur des personnes qui résident dans un établissement social, médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés.

Les plus-values de cession d'immeubles ou de droits relatifs à des immeubles qui ont été la résidence principale de personnes âgées ou d'adultes handicapés sont exonérées d'impôt, lorsque ces personnes résident dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés. L'immeuble doit avoir la résidence principale du contribuable avant son entrée dans l'établissement social ou médico-social.



Les conditions relatives à l'établissement d'accueil.

L'immeuble doit avoir été inoccupé du jour du départ du propriétaire jusqu'au jour de la cession.

Pour bénéficier de l'exonération, l'intéressé doit résider dans l'un des établissements relevant de l'article L.312-1 du code de l'action social et des familles :

- établissements d'hébergement de personnes âgées (EHPA) ;**
- établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;**
- logements foyers ;**
- petites unités de vie ;**
- unités pour personnes désorientées.**

Conditions relatives aux revenus des intéressés.

Le contribuable ne doit pas être passible de l'impôt sur la fortune immobilière :

- Le cédant ne pourra bénéficier de l'exonération si au cours de l'avant dernière année qui a précédé la cession, l'intéressé était passible de l'impôt sur la fortune immobilière.

Condition relative au revenu fiscal du contribuable :

- pour bénéficier de l'exonération, le revenu fiscal de référence du contribuable de l'année N-2 qui a précédé la cession ne doit pas être supérieur au montant prévu par l'article 1417 (II) du code général des impôts.
 - En 2020 : 11 098 €, pour la première part de quotient familial, majorée de 2 963 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Condition de délai.

Pour bénéficier de l'exonération, la cession de l'immeuble ou des droits relatifs à cet immeuble doit intervenir dans les deux ans qui suivent l'entrée du cédant dans l'établissement médico-social.

Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale.

L'article 150 U du code général des impôts prévoit que les contribuables qui cèdent un logement autre que leur résidence principale bénéficient de l'exonération de la plus-value immobilière de cession lorsqu'ils s'engagent à remployer tout ou partie du prix de cession à l'acquisition ou à la construction d'un logement qui sera affecté à la résidence principale du contribuable.



Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale

Les conditions :

- La cession ne peut porter que sur un logement.
- Il doit s'agir de la première cession d'un logement intervenue depuis le 1er Janvier 2012. Cependant, si depuis cette date l'intéressé a cédé des logements sans demander le bénéfice de l'exonération, il pourra demander l'exonération des plus-values de la dernière cession, s'il affecte le prix à l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.
- La personne qui cède le bien ou le droit immobilier ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les quatre ans qui ont précédé la cession.
- Il en sera de même si le contribuable détient des parts d'une société ou d'une personne morale propriétaire du bien immobilier qui était affecté à sa résidence principale.

Obligation de emploi du prix de cession du logement.

- Le prix de cession du logement doit être réemployé à l'acquisition par le contribuable de sa résidence principale.
- Le prix de cession peut-être réemployé à l'acquisition de parts sociales de sociétés transparente (SCI) qui affectera le logement à la résidence principale des associés.
- Le prix de cession ne peut-être affecté à l'acquisition de parts sociales de sociétés non transparentes imposée à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.



Modalités de l'exonération.

- La plus-value sera exonérée à hauteur de la fraction du prix de cession qui est utilisée pour le paiement de la résidence principale.
- Au jour de la cession, le cédant devra donc évaluer la fraction du prix de cession qu'il destine à l'acquisition ou la construction de sa résidence principale.



Exonération des cessions de faible montant.

- Lorsque le prix de cession d'un bien ou droit immobilier est inférieur à 15 000 euros, la plus-value de cession sera exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.
- Le seuil de 15 000 euros s'apprécie pour chaque bien ou droit immobilier et non pas dans le temps ou de façon annuelle.



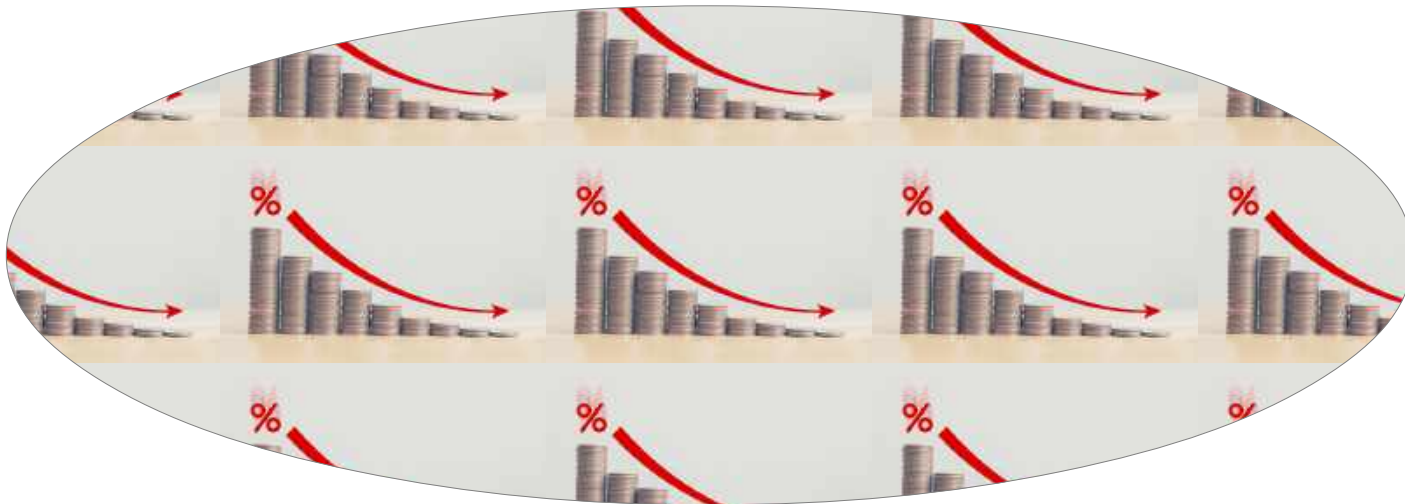
Exonération accordée à certaines catégories de personnes.

Les personnes qui sont titulaires d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie sont exonérées d'impôt sur les plus-values immobilières lorsqu'elles remplissent les deux conditions suivantes :

- **elles ne sont pas passibles de l'impôt sur la fortune immobilière au titre de l'année N-2 qui a précédé la cession.**
- **Le revenu fiscal de référence de l'année N-2 précédant la cession ne doit pas être supérieure aux limites fixées par l'article 1417 (I) du code général des impôts.**

Exonération pour durée de détention du bien immobilier.

Le code général des impôts prévoit que la plus-value immobilière est exonérée à l'issue d'une certaine durée de détention, par le jeu des abattements.



Calcul de la plus value. La plus value brute.

- Le contribuable devra déterminer, dans un premier temps, la plus-value brute qu'il a dégagée à l'occasion de la cession d'un bien ou droit immobilier.
- Dans un second temps il calculera la plus-value nette.

Pour déterminer la plus-value brute le contribuable devra faire la différence entre le prix de cession du bien immobilier (prix auquel le contribuable vend le bien immobilier) et le prix d'acquisition (le prix auquel il a acquis le bien immobilier).



Modalités de calcul du prix de cession.

Le prix de cession du bien immobilier correspond au prix auquel le cédant vend le bien immobilier.

Ce prix est celui qui est indiqué dans l'acte de vente notarié.



Modalités de calcul du prix de cession. Majoration du prix de cession.

Le prix de cession sera majoré des indemnités qui sont stipulées au profit du cédant :

- remboursement mis à la charge des acquéreurs ;**
- obligation pour l'acquéreur de construire un mur séparatif de la parcelle dans l'intérêt du vendeur ;**
- obligation de procéder à une division parcellaire dans l'intérêt du vendeur ;**
- clause d'indexation du prix de cession consentie en contrepartie de la faculté accordée à l'acquéreur de différer le règlement d'une partie du prix.**

Modalités de calcul du prix de cession. Diminution du prix de cession.

Pour le calcul de la plus-value, le prix de cession sera diminué de la TVA acquitée par le vendeur et de tous les frais supportés par le vendeur.

Les frais supportés par le vendeur et déductible du prix de cession :

- les sommes versées à un intermédiaire ou mandataire.
- Les frais de certifications et diagnostics obligatoires. Les frais de certification et de diagnostic qui ne sont pas obligatoires ne viennent pas en déduction du prix de cession.
- Indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien immobilier libre de toute occupation.
- Honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux qui permettent d'obtenir un accord préalable à un permis de construire.
- Frais de mainlevée d'hypothèque.

Modalités de calcul du prix d'acquisition (le prix payé par le vendeur du bien immobilier avant de vendre celui-ci).

Le prix d'acquisition que le vendeur a payé lorsqu'il a acheté le bien immobilier qu'il revend correspond au prix qui est porté dans l'acte de vente initial.

- Si le vendeur a acquis le bien immobilier à titre gratuit (donation, legs), le prix d'acquisition sera calculé en prenant en compte le montant des droits de mutation à titre gratuit qu'il acquittés lors de l'acquisition du bien immobilier.
- Lorsqu'il est impossible d'établir le prix d'acquisition du bien ou du droit immobilier, sera pris en compte la valeur vénale du bien immobilier au moment de son entrée dans le patrimoine du vendeur de ce bien immobilier.

Cas particulier des immeubles acquis par le vendeur dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover :

- Lorsque le vendeur du bien immobilier a acquis celui-ci dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover, le prix d'acquisition à retenir correspondra à celui qui est stipulé dans l'acte de vente et comprenant le prix de l'immeuble et celui des travaux de rénovation prévu au contrat.
- Lorsque les travaux sont réalisés par le vendeur dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, le montant des travaux réalisés par le vendeur en exécution du contrat sera intégré au prix d'acquisition.

Éléments permettant de majorer le prix d'acquisition et de diminuer ainsi le montant de la plus-value imposable.

Frais et charges :

- Le prix d'acquisition sera majoré des indemnités qui sont stipulées au profit du cédant : remboursement mis à la charge des acquéreurs, obligation pour l'acquéreur de construire un mur séparatif de la parcelle dans l'intérêt du vendeur ou de procéder à une division parcellaire dans l'intérêt du vendeur, clause d'indexation du prix de cession consentie en copntrepartie de la faculté accordée à l'acquéreur de différer le règlement d'une partie du prix.



Éléments permettant de majorer le prix d'acquisition et de diminuer ainsi le montant de la plus-value imposable.

Frais et charges d'acquisition payées par le cédant lors de l'acquisition :

- honoraires du notaire ou du rédacteur de l'acte, les commissions versées aux intermédiaires dues par l'acquéreur en vertu du mandat.
- droits d'enregistrement ou de TVA .

Frais et charges en cas d'acquisition à titre gratuit par le vendeur du bien immobilier :

Lorsque le vendeur du bien immobilier a acquis le bien immobilier à titre gratuit (donation ou legs), les frais et charges qui peuvent venir en majoration du prix d'acquisition sont les suivants :

- frais d'acte et de déclaration (y compris honoraires du notaire),
- frais de timbre et de publicité foncière ;
- droits de mutation à titre gratuit.

Éléments permettant de majorer le prix d'acquisition et de diminuer ainsi le montant de la plus-value imposable.

Frais réels ou forfait :

- Pour le calcul des frais qu'a supporté l'acquéreur ceux-ci peuvent être déduits du prix d'acquisition pour leur montant réel ou suivant un forfait.
- Les frais d'acquisition à titre onéreux des immeubles peuvent être fixés forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition.

Majoration du prix d'acquisition au titre des travaux.

Lorsque le vendeur du bien immobilier a réalisé des travaux de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration sur le bien immobilier qu'il vend, il pourra majorer le prix d'acquisition du bien immobilier du montant de ces travaux pour leur valeur réel ou forfaitairement pour un montant de 15%.

L'application de la majoration forfaitaire n'est possible que si l'intéressé vend l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition.,

Condition de la majoration du prix d'acquisition au titre des travaux : _

- Les travaux doivent avoir été réalisés par une entreprise.
- Les travaux réalisés par le contribuable ne peuvent venir en majoration du prix d'acquisition.
- Lorsque le contribuable achète les matériaux et que les travaux sont ensuite réalisés par une entreprise, le prix de ces matériaux ne peuvent venir en majoration du prix d'acquisition. Seul le montant des travaux réalisés par l'entreprise permettra de majorer le prix.

Exclusion de certaines dépenses de travaux.

Les frais et charges qui ont été déduits du revenu global ou des revenus catégoriels (le plus souvent des revenus fonciers ou des revenus locatifs BIC) ou qui ont été inclus dans la base d'une réduction d'impôt ne peuvent venir majorer le prix d'acquisition.

Exceptions :

- ➔ **Lorsque les contribuables ont acquis un logement dans le cadre d'un dispositif de réduction d'impôt accordée au titre des investissements immobiliers, les dépenses de travaux compris dans la base de la réduction d'impôt au titre de la réhabilitation, ou la transformation d'un local en logement viennent en majoration du prix d'acquisition.**
- ➔ **Sont concernés les investissements immobiliers « PINEL » réhabilitation, transformation, ancien, et DENORMANDIE.**
- ➔ **En revanche les travaux de restauration immobilière ouvrant droit à la réduction d'impôt « MALRAUX ne viendront pas en majoration du prix d'acquisition.**

Modalité de calcul de la plus-value imposable.

La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers est réduite d'un abattement pour chaque année de détention au-delà de la cinquième

Abattement pour durée de détention au titre de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;**
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.**

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Abattement pour durée de détention au titre des prélèvements sociaux .

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 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.**

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Taux d'imposition des plus-values immobilières.

La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

La plus-value immobilière est également imposée aux rélevements sociaux au taux global de 17,2%.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées.

Les plus-values immobilières dont le montant excède 50 000 euros sont soumises à une taxe spéciale.

- La taxe est assise sur le montant de la plus-value qui excède la somme de 50 000 euros.
-
- La taxe s'applique sur la plus-value nette d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Taux d'imposition des plus-values immobilières élevées.

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