

# PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS -IMPOSITION

Lorsqu'un particulier cède un bien immobilier à titre onéreux le prix de cession (prix de vente le plus souvent) peut être supérieur au prix qu'avait payé ce particulier.  
Dans ce cas, l'opération de cession dégagera une plus-value de cession.

Les plus-values de cession immobilière qui sont réalisées par des personnes physiques dans le cadre de la gestion privé de leur patrimoine, et à condition que ces plus-values soit dégagées de façon occasionnelles sont imposées selon le régimes des plus-values immobilières privées.

Le régime fiscal applicable aux plus-values immobilière privées s'applique à toutes les plus-values dégagée lors de la cession de tout bien ou droit immobilier, que ces biens immobilier soient bâtis ou non bâtis.

Il s'applique également à la cession de droits immobiliers.

## Section 1 – Les personnes relevant du régime des plus-values immobilières privées :

**Les personnes imposables au titre des plus-values de cession de biens immobiliers sont les personnes physiques fiscalement domiciliées en France et les associés de certains sociétés.**

Ces personnes se livrent de façon occasionnelles à une cession immobilière ou de droits immobiliers.

le régime des plus privées ne s'applique qu'aux plus-values immobilières dégagées par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privée.

- Ce régime ne s'applique pas aux plus-values de cession dégagée lors de l'exercice d'une activité professionnelle.

Les plus-value des marchands de biens, lotisseurs et constructeurs professionnels sont exclues du bénéfice du régime des plus-values privées.

## **Exonération de certaines catégories de personnes :**

les personnes qui sont titulaires de pensions de vieillesse ou qui sont atteintes d'une invalidité de deuxième ou troisième catégories prévues à l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale et titulaires d'une carte d'invalidité, sont exonérées de toute impôts au titre des plus-values immobilières qu'elles dégagent lorsque les deux conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- ces personnes ne doivent pas être assujetties à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ou à l'impôt sur la fortune immobilière au titre de l'avant dernière année précédant la cession du bien immobilier qui a dégagé une plus-value.
- Le revenu fiscal de référence de l'intéressé de l'avant dernière année qui précède la cession ne doit pas excéder les plafonds qui sont prévus par l'article 1417 (I) du code général des impôts.

## **Les sociétés relevant du régime d'imposition des plus-values privées :**

**Le régime des plus-values immobilières s'appliquent aux plus-values de cession immobilières dégagées par les sociétés qui relèvent de l'impôt sur le revenu ou des sociétés qui exercent une activité non professionnelle. Cette société doit avoir son siège social en France.**

Les sociétés qui relèvent de ce régime sont celles qui sont désignées par les articles 8 du code général des impôts, article 8 ter du code général des impôts, et l'article 8 bis du code général des impôts.

**Les sociétés qui relèvent de l'impôt sur le revenu sont les sociétés de personnes non transparentes et les sociétés transparentes.**

## **Les sociétés non transparentes :**

### **Les sociétés concernées :**

- sociétés en nom collectif;
- sociétés en commandite simple (pour la part de bénéfices revenant aux associés commandités);
- sociétés civiles;
- sociétés en participation;
- sociétés à responsabilité limitée qui a opté pour le régime fiscal des sociétés de personnes;
- exploitation agricoles à responsabilité limitée;
- sociétés par action simplifiées;

Toutes les autres sociétés et personnes morales qui relèvent de l'impôt sur les sociétés sont exclues du bénéfice du régime fiscal des plus-values privées.

## **Les sociétés transparentes :**

### **Les sociétés transparentes sont les sociétés civiles immobilières de copropriété qui ont pour objet :**

- la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fraction pour être attribuées aux associés en jouissance ou en propriété (sociétés civiles immobilière d'attribution).
- les sociétés qui ont pour objet la gestion de ces immeubles (sociétés civiles de gestion).
- les sociétés qui ont pour objet la location de l'immeuble pour le compte des associés.

Les associés sont fiscalement considérés comme propriétaires des biens immobiliers détenus par la société. Les plus-values de cession immobilières dégagées par ces sociétés sont imposées directement sur la tête de chaque associé proportionnellement à leurs droits dans le capital social.

Les plus-values de cession que les associés de ces sociétés dégagent à l'occasion de la cession de leurs parts sociales suivent le même régime.

## **Section 2 - Les biens ou droits immobiliers imposable à raison des plus-values immobilières**

Les plus-values de cession concernées par le régime fiscal des plus-values immobilières privées sont celles qui sont dégagées à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits immobiliers.

### **Les immeubles concernés :**

**Toutes les cessions d'immeubles bâtis ou non bâtis entrent dans le champ d'application du régime fiscal des plus-values privées.**

### **Droits relatifs à des immeubles :**

**Les plus-values de cession dégagées à l'occasion de la cession de droits immobiliers relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières privées.**

Les droits immobiliers concernés sont les droits réels immobiliers :

- usufruit
- nue-propiété
- servitudes
- droits de surélévation
- mitoyenneté
- bail emphytéotique

### **Immeubles construits par le cédant :**

**La cession d'un immeuble bâti que le contribuable a fait construire relève, pour l'imposition des plus-values de cession, du régime fiscal des plus-values immobilières privées.**

#### **Limites :**

- ces plus-values de cession ne doivent pas présenter un caractère habituel.
- le contribuable qui construit pour revendre de façon régulière et qui retire de ces ventes des plus-values régulières de ces opérations , verra celles-ci imposées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

### **Terrain ayant fait l'objet d'un lotissement :**

**lorsqu'une personne ou une société vend un terrain divisé en lots destinés à être construits, les plus-values de cession de ces terrains relèvent des plus-value de cession privées.**

#### **Limites :**

- si la personne qui procède au lotissement a acquis le terrain pour le revendre après lotissement, les plus-values immobilières retirées de la cession seront imposées selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux et non pas selon le régime des plus-values immobilières privées.

## **Immeubles ou droits inscrits à l'actif d'une entreprise :**

**lorsque l'immeuble est inscrit à l'actif d'une entreprise, les plus-values de cession de ces immeubles ne relèvent pas du régime d'imposition des plus-values immobilières privées mais du régime des bénéfices industriels et commerciaux.**

### **Exceptions : en faveur des loueurs meublés professionnels:**

- les plus-values de cession de biens immobiliers détenus par les loueurs meublés professionnels et affectés à la location meublée professionnelle, sont soumises au régime des plus-values immobilières privées.

### **Locations meublées non professionnelles :**

- les plus-values de cession de biens ou droits immobiliers qui sont affectés à la location en meublé non professionnelles relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières privées.

## Section 3 – Les opérations imposables :

Sont imposables selon le régime d'imposition des plus-values privées , les plus-values dégagée à l'occasion de la cession d'un bien immobilier ou d'un droit immobilier.

La cession doit être à titre onéreux : elle doit comporter une contrepartie pour le cédant :

- La cession peut résulter d'une vente, d'une cession amiable , volontaire ou judiciaire.
- La vente peut être réalisée en viager avec paiement différé sous forme de rente viagère.

### Vente du bien immobilier :

#### Sont concernées :

- les ventes d'immeubles ou de droits immobiliers;
- les expropriations;
- les échanges.

### Les partages d'indivision :

Lorsque les indivisaires mettent fin à une indivision en se répartissant les biens indivis ou le prix de la cession d'un bien immobilier qui faisait partie de l'indivision:

- **Chaque indivisaire qui se voit attribuer le prix de sa part indivise sera imposable selon le régime des plus-values immobilières privées, lorsqu'il ressort de l'opération de partage qu'une plus-value immobilière a été dégagée.**

### **Cas des immeubles inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle :**

lorsque le dirigeant d'une entreprise individuelles décide d'inscrire à l'actif du bilan de son entreprise un immeuble, cette inscription n'est pas considérée comme une cession :

- **le régime d'imposition des plus-values immobilières privées n'est pas applicable.**

### **Vente aux enchères ou à l'amiable d'un bien indivis (licitations) :**

**Ventes au enchères ou cession amiable au profit d'un tiers à l'indivision :**

- Si le bien immobilier échoit à un tiers à l'indivision, chaque indivisaire devra déclarer la plus-value immobilière constatée après le vente aux enchères ou à l'amiable.

**Ventes aux enchères ou cession amiable d'un bien immobilier indivis au profit de l'un des indivisaires :**

- Lorsque la vente aux enchères ou la cession amiable du bien ou droit immobilier est réalisée au profit de l'un des indivisaires, de l'un des ses ascendants ou descendants, ou ayant droit, chaque indivisaire qui se voit attribuer le prix de sa part indivise sera imposable selon le régime des plus-values immobilières privées, lorsqu'il ressort de l'opération de partage qu'une plus-value immobilière a été dégagée.



## **Opérations réalisées par des sociétés non transparentes (SARL, SNC, SCS.....) :**

Sont concernées les sociétés qui relèvent des article 8 du code général des impôts et de l'article 8 ter du code général des impôts

- société en nom collectif;
- sociétés en commandite simple (pour les commandités);
- sociétés civiles;
- sociétés en participation;
- sociétés à responsabilité limitée (option pour l'impôt sur le revenu);
- EURL;
- société par actions simplifiée;
- société civile professionnelle

### **Apport en société d'un bien immobilier :**

lorsqu'un associé apporte un bien immobilier à la société, il transfère la propriété du bien immobilier en échange de parts sociales. Il y a transfert de propriété à titre onéreux au profit de la société :

- **Pour le calcul de la plus-value réalisée par le propriétaire cédant, le prix de cession à retenir sera équivalent à la valeur des parts sociales qui ont été remises au cédant en échange de l'apport.**

### **Dissolution des sociétés de personnes :**

lorsqu'une société est dissoute et qu'elle comporte à l'actif de son bilan un bien immobilier :

- **après la publication de la clôture de la liquidation, chaque associé se voit attribuer la propriété d'une partie des biens qui appartenaient à la société. L'administration fiscale considère qu'il s'agit d'une cession à titre onéreux dont les plus-values dégagées sont imposables selon le régime d'imposition des plus-values immobilières privées, sur la tête de chaque associé.**

## **Opérations réalisées par des sociétés transparentes :**

Il s'agit des sociétés relevant de [l'article 1655 ter du code général des impôts](#):

- sociétés civiles de construction vente
- société civile d'attribution

### **Apports en société :**

- les apports en société de biens immobiliers sont toujours considérés comme des cession à titre onéreux et relevant donc du régime d'imposition des plus-values immobilières privées.

### **Exception :**

- la fraction du bien correspondant aux droits de l'apporteur n'est pas considéré comme une mutation opérée au profit de la société.
- en cas d'apports nouveaux par d'autres associés, l'administration fiscale considère qu'il y a cession d'une autre fraction de l'immeuble. Cette cession peut dégager des plus-values imposables selon le régime des plus-values de cession immobilières privées.

## Section 4 – Les cessions immobilières exonérées d'imposition au titre des plus-values :

### §1 Exonération des plus-values de cession de la résidence principale :

- Les plus-values de cession de la résidence principale du cédant sont exonérées d'imposition.
- L'immeuble doit être la résidence habituelle et effective du cédant au jour de la cession.

#### **Le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession :**

- pour bénéficier de l'exonération le logement doit être affecté à la résidence principale du cédant , au jour de la cession.
- Au moment de la cession, le logement ne peut être occupé titre gratuit par un proche du propriétaire , ni être louée, même pour une très courte période.

#### **Vérifications de l'administration fiscale :**

- l'administration fiscale se réserve le droit de vérifier que le logement n'est pas devenu la résidence principale du cédant pour échapper à l'imposition des plus-values.

#### **Exception : Immeubles occupés par l'acquéreur :**

L'exonération s'applique si le logement qui était la résidence principale du vendeur a été mis à la disposition du futur acquéreur sous les conditions suivantes :

- un compromis de vente doit avoir été passé avec le futur acquéreur;
- le compromis doit prévoir une convention d'occupation précaire du logement jusqu'à la réalisation de la vente;
- la vente doit intervenir dans un délai normal à compter de la date de signature du compromis.

## **Exception en cas de cession d'un bien par des époux divorcés, partenaires ayant rompu un PACS :**

sont concernées les cessions d'immeuble par :

- des époux séparés;
- des époux divorcés;
- des concubins séparés;
- des partenaires qui ont rompu un PACS.
- 

### **Pour les logements qui constituaient la résidence principale des époux:**

- l'époux qui n'a pas conservé le logement en tant que résidence principale et qui est occupé par son ex-conjoint, bénéficiera de l'exonération si la vente intervient dans les délais normaux de vente.
- Le délai normal de vente partira du jour où le contribuable a cessé d'occuper le logement comme résidence principale. L'administration fiscale considère qu'un délai normal de vente est de douze mois.

### **Pour les immeubles qui constituaient la résidence principale des concubins ou des partenaires liés par un PACS :**

- le concubin ou partenaire qui n'a pas conservé le logement en tant que résidence principale et qui est occupé par son ex-conjoint, bénéficiera de l'exonération si la vente intervient dans des délais normaux.
- Le délai normal de vente partira du jour où le contribuable a cessé d'occuper le logement comme résidence principale. L'administration fiscale considère qu'un délai normal de vente est de douze mois.

### **Immeuble en cours de construction:**

lorsque la cession d'un immeuble en cours de construction intervient à l'initiative d'un couple marié ou de concubins ou de partenaires liés par un PACS, l'exonération au titre de la cession de la résidence principale sera acquise si les conditions suivantes sont réunies :

les membres du couple en concubinage ou partenaires liés par un PACS devront prouver que :

- ils vivent en concubinage.
- l'immeuble en construction qui est cédé devait devenir leur résidence principale à l'achèvement de la construction.
- Ils ne doivent pas être propriétaire du logement qu'ils occupent durant la construction de la future habitation.

### **Cession d'un immeuble en cours de construction à la suite d'une mutation professionnelle, d'une invalidité ou d'un décès :**

#### **Mutation professionnelle, invalidité de l'un des membres du couple :**

Lorsqu'un immeuble en cours de construction est cédé pour l'une des causes suivantes :

- mutation professionnelle du cédant;
- invalidité du cédant ou de son conjoint

L'exonération sera acquise si les conditions suivantes sont réunies :

- la preuve doit être rapportée que le logement en cours de construction devait être affecté à la résidence principale du cédant.
- la preuve devra être faite que la cession du logement en cours de construction intervient à la suite d'une mutation professionnelle ou d'une invalidité du conjoint.

#### **Décès du conjoint du cédant :**

Lorsque le logement en cours de construction est cédé à la suite du décès du conjoint, l'exonération sera acquise sous les conditions suivantes :

- le conjoint survivant devra prouver que le logement en cours de construction devait être affecté à la résidence principale du couple.
- Le conjoint survivant devra prouver que la cession intervient à la suite du décès.
- Le conjoint survivant ne devra pas être propriétaire du logement qu'il occupe durant la construction du logement qu'il devait affecter à sa résidence principale.

#### **Exceptions :**

- lorsqu'un propriétaire dispose de deux appartements dans le même immeuble et que ces deux appartements sont affectés à la résidence principale des membres à charge de la famille du propriétaire, les plus-values de cession des deux appartements sont exonérées d'imposition au titre des plus-values immobilières.

## **Cas des immeubles et logements qui sont détenus par une société :**

### **Immeuble occupé par l'associé d'une société non transparente :**

Les sociétés sont celles qui sont visées par l'article 8 du code général des impôts, l'article 8 bis du code général des impôts, et l'article 8 ter du code général des impôts :

- société en nom collectif;
- société en commandite simple (pour les commandités);
- société civile;
- société en participation;
- société à responsabilité limitée avec option pour l'impôt sur le revenu;
- sociétés par actions simplifiées;
- société civile professionnelles

Lorsque l'immeuble est la propriété de l'une de ces sociétés et qu'il est laissé à la disposition de l'un des associés qui l'affecte à usage de résidence principale :

- l'associé occupant ce logement à titre de résidence principale bénéficiera de l'exonération des plus-values lorsque la société cédera cet immeuble.
- L'exonération portera sur la fraction de l'immeuble que l'associé affecte à sa résidence principale.
- L'exonération ne portera que sur la part du prix de vente revenant à l'associé, cette part dépendants des droits de l'associé dans le capital social.

### **Immeuble occupé par l'associé d'une société immobilière transparente :**

Les sociétés visées sont celles désignées à l'article 1655 ter du code général des impôts:

- sociétés civiles de construction vente;
- société civile d'attribution

L'exonération s'appliquera à la fraction du logement occupé par l'associé et ne portera que sur la part du prix de vente reçue par l'associé.

### **Cas des immeubles à usage mixte :**

lorsqu'un logement est affecté à usage de résidence principale pour une part et pour l'autre part à l'exercice d'une activité professionnelle :

- si l'immeuble est affecté en totalité à usage de résidence principale mais constitue en même temps le domicile d'une entreprise, l'exonération s'applique à toute la plus-value.
- Si l'immeuble est affecté pour partie à usage de résidence principale et pour l'autre à usage professionnel, l'exonération ne s'appliquera qu'à la fraction de plus-value correspondant à la cession de la partie de l'immeuble affecté à usage de résidence principale.

### **Immeubles dont le droit de propriété est démembre :**

- l'exonération s'applique aussi bien à la cession de l'usufruit qu'à la cession de la nue propriété.

Immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des personnes différentes :

- si le logement est la résidence principale de l'usufruitier, l'usufruitier bénéficiera de l'exonération des plus-values au titre de la cession de la résidence principale.
- si le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier et du nu-propriétaire, les plus-values de cession seront exonérées de toute imposition.

## §2 – Les autres cas d'exonération :

### Exonération de la première cession immobilière accompagnée de emploi :

Les plus-values immobilières résultant de la cession d'un logement peuvent être exonérées d'imposition si le prix de vente de ce logement est intégralement réaffecté à l'acquisition ou à la construction d'une résidence principale.

#### Le cédant doit être une personne physique :

- le cédant doit être une personne physique fiscalement domiciliée en France au jour de la cession.

#### Le cédant ne doit pas être propriétaire de sa résidence principale :

- le cédant ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les quatre années qui ont précédé la cession.
- L'exonération ne s'applique pas non plus au cédant qui est propriétaire de sa résidence principale au travers d'une société.

- le prix de cession du logement doit être employé à l'acquisition ou à la construction de la résidence principale du cédant.
- 

#### la cession doit porter sur un logement :

- L'exonération des plus-values, pour emploi du prix de cession à l'acquisition ou à la construction d'une résidence principale, est réservée aux seules plus-values de cession d'un logement et de ses dépendances.

#### Le prix doit être employé à l'acquisition ou la construction de la résidence principale :

- Le logement doit être affecté à la résidence principale.

#### Modalités de l'exonération :

- seule la partie de la plus-value de cession qui est employée à l'acquisition ou à la construction d'une résidence principale est exonérée d'imposition.



## **Exonération au profit des personnes titulaires d'une pension vieillesse ou invalides :**

Les personnes qui perçoivent des pensions vieillesse ou qui sont titulaire de la carte d'invalidité sont exonérées d'imposition sur les plus-values immobilières.

- L'intéressé ne doit pas être passible de l'impôt de solidarité sur la fortune.
- 
- Le revenu fiscal de référence du cédant ne doit pas excéder certains plafonds.

### **Les personnes éligibles :**

- ne sont pas imposées les plus-values de cession immobilière réalisées par des personnes qui perçoivent des pensions de retraite.
- Ne sont pas imposées non plus les personnes titulaires d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie ([article L.314-4 du code de la sécurité sociale](#))

### **Cas particulier du conjoint titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité :**

- l'exonération s'appliquera également si le conjoint du cédant, soumis à imposition commune est celui qui est titulaire d'une pension de retraite ou d'une carte d'invalidité.

### **Cas particulier du conjoint titulaire d'une pension de réversion :**

- le conjoint survivant qui perçoit une pension de réversion est éligible à l'exonération.

### **Cas des associés de sociétés :**

- lorsque la plus-value est réalisée par une société dont le titulaire d'une pension retraite ou d'une carte d'invalidité est associé, elle ne bénéficiera pas de l'exonération.

### **Exonération limitée à certains foyers fiscaux :**

#### **Le contribuable ne doit pas être passibles de l'impôt sur la fortune immobilière :**

- le contribuable ne doit pas être passible de l'impôt sur la fortune immobilière au titre de l'avant dernière année précédant la cession. L'année à prendre en considération est l'année N-2 précédant la cession.

#### **Les ressources du cédant ne doivent pas excéder certains plafonds :**

le revenu fiscal de référence du cédant ne doit pas être supérieur aux limites fixées par [l'article 1417 du code général des impôts](#).

### **Exonération des petites cessions :**

- Les plus-values de cession d'immeubles ou de droits immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu, lorsque le prix de cession est inférieur à 15 000 €.
- Le seuil de 15 000 € s'apprécie bien par bien et non annuellement. Ainsi un vendeur sera exonéré d'impôt sur les plus-values immobilières dès lors qu'il réalise une ou plusieurs cessions dont le montant est inférieur ou égal à 15 000 €.

## **Exonération pour expropriation :**

**Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation, l'indemnité d'expropriation versée au propriétaire est exonérée d'imposition au titre des plus-values de cession immobilière.**

- Le propriétaire du bien qui fait l'objet de cette procédure doit s'engager à remployer intégralement l'indemnité en vue de la construction, la reconstruction ou l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles.
- Ces opérations doivent être réalisées dans les douze mois qui suivent la perception de l'indemnité d'expropriation.

### **Obligation de remploi de l'indemnité d'expropriation :**

- la totalité de l'indemnité d'expropriation doit être remployée à l'acquisition ou la construction d'un immeuble.
- 

### **Lorsque l'immeuble exproprié appartient à une société de personnes non soumise à l'impôt sur les sociétés :**

- le remploi de l'indemnité peut se faire au niveau de la société. Dans ce cas, la société prend l'engagement d'affecter la totalité de l'indemnité d'expropriation à l'acquisition ou la construction d'un immeuble.
- le remploi de l'indemnité peut aussi se faire au niveau de chaque associé. Chacun des associés qui aura perçu une partie de l'indemnité devra s'engager à l'affecter à la construction ou l'acquisition d'un immeuble. Dans ce cas, l'engagement de remploi doit se faire par chaque associé. Si l'un des associés ne se soumet pas à l'obligation de remploi, aucun des autres ne pourra bénéficier de l'exonération.

### **Lorsque l'immeuble est détenu en indivision :**

- lorsque l'immeuble est détenu en indivision, chacun des coindivisaire est libre de remployer ou non l'indemnité d'expropriation.
- Seuls les indivisaires qui auront opté pour le remploi pourront bénéficier de l'exonération.
- Le fait pour un indivisaire de ne pas opter pour le remploi de l'indemnité n'exclut pas le bénéfice de l'exonération au profit de ceux qui auront souscrit un engagement de remploi de l'indemnité.

### **Obligation d'affecter l'indemnité à la construction ou l'acquisition d'un immeuble :**

L'indemnité d'expropriation doit être affectée à l'une des opérations suivantes :

- construction d'un immeuble;
- agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles;
- reconstruction d'un immeuble;
- agrandissement d'un immeuble;
- paiement des frais d'acquisition de l'immeuble acquis en remploi de l'indemnité d'expropriation.

## **Section 5 – Détermination de la plus-value immobilière imposable :**

Pour déterminer le montant de la plus value qui sera imposable, le cédant devra calculer la plus-value brute et déterminera ensuite la plus-value nette.

### **§1 – Détermination de la plus-value brute :**

La plus-value brute est égale au prix de cession de l'immeuble minoré du prix que l'avait payé le cédant (minoré du prix d'acquisition)

### **Prix de cession à retenir :**

**Le prix de cession à retenir pour le calcul de la plus-value brute correspond au prix de vente du bien immobilier, tel qu'il est stipulé dans l'acte : acte de vente, et tous les autres actes constatant le transfert de propriété contre paiement.**

### **Majoration du prix de cession :**

- Le prix de cession est majoré de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement.

### **Majoration du prix de cession des charges et indemnités :**

- les charges et les indemnités qui sont payées par l'acquéreur du bien immobilier au cédant, sont intégrées au prix de cession. Il en est de même de toutes les charges et indemnités qui sont stipulées au profit du vendeur .

### **Majoration du prix de cession des indemnités d'assurance :**

- Les indemnités d'assurance qui sont perçues par le cédant ne sont pas prises en compte dans le prix de cession.

### **Minoration du prix de cession :**

Le prix de cession sera diminué des éléments suivants :

- taxe sur la valeur ajoutée :Le prix de cession est diminué du montant de a TVA qui est payé par le vendeur.
- Frais payés et supportés par le vendeur

Les frais suivants sont déduits du prix de cession pour le calcul de la plus-value :

- sommes versées à des intermédiaires ou mandataires : frais d'agence , etc..
- frais de diagnostics immobiliers lorsque ceux ci sont obligatoires
- indemnité d'éviction payées au locataire
- honoraires d'architecte
- frais de mainlevée d'hypothèque

### **Prix de cession à retenir en cas de cession contre paiement d'une rente viagère :**

- lorsque le bien immobilier est cédé contre le paiement d'une rente viagère, le prix de cession à retenir est celui qui correspond à la valeur en capital de la rente viagère minoré des intérêts.

### **Cession intervenant dans le cadre d'un échange :**

- le prix de cession est constitué par la valeur réelle du bien qui est acquis en contrepartie du bien cédé.

### **Cession de terrains non bâtis moyennant la remise d'immeuble à construire :**

lorsqu'une personne cède un terrain à une autre qui s'engage à lui remettre par la suite des immeubles qu'elle bâtira sur ces terrains.

- le prix de cession à retenir pour le calcul de la plus value est celui qui sera mentionné dans l'acte de vente.

### **Prix de cession à retenir en cas d'expropriation :**

- Lorsqu'une personne fait l'objet d'une expropriation elle perçoit une indemnité. Pour l'imposition des plus-values de cession de biens immobiliers, sont retenues les seules indemnités qui correspondent au prix de cession du bien qui est exproprié.

Sont notamment exclus du prix à retenir pour le calcul de la plus-value :

- les indemnités pour trouble de jouissance.
- les indemnités accessoires d'expropriation lorsqu'elles sont taxables à l'impôt sur le revenu.

## **Démembrement de propriété :**

### **Cession d'un droit de propriété démembré (cession de l'usufruit ou de la nue propriété) :**

- pour le calcul de la plus-value, le prix de cession à retenir est celui qui sera stipulé dans l'acte.

### **Cession d'un immeuble dont la nu-propriété et l'usufruit appartiennent à des propriétaires différents :**

- le prix de cession à retenir est celui qui sera stipulé dans l'acte.

## **Partage :**

**Le partage qui met fin à une indivision est considéré du point de vue fiscal comme une cession dont les plus-values sont imposées au titre des plus-values de cession immobilières.**

- Sont imposés à ce titre, les plus-values dégagées par tous les indivisaires qui se livrent au partage du bien immobilier indivis. L'attributaire ou les attributaires du bien qui était indivis ne sont pas imposés.
- Le prix de cession est constitué par le montant du prix payé par l'attributaire à chacun des indivisaires. Ce prix de cession est majoré de la soulte qui est payée par l'attributaire.

### **Lorsque l'attributaire du bien immobilier le revend après le partage :**

- Si l'attributaire n'était pas membre de l'indivision initiale, le prix de cession à retenir est celui qui est stipulé dans l'acte de cession.

Si l'attributaire était membre de l'indivision initiale :

La plus-value sera calculée en deux fois :

- une première plus-value qui correspond à la part indivise dont le cédant était titulaire depuis le début de l'indivision.

Le cédant devra établir le prix de sa part indivise au moment où il est entré en indivision et celui où il devient attributaire de la totalité du bien immobilier qui était détenu en indivision.

La plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la part à l'entrée dans l'indivision et celle à la sortie de l'indivision.

- A cette plus-value, sera ajoutée celle résultant de la différence entre le prix d'acquisition de la totalité des autres parts indivises payé par le cédant et celui auquel est vendu le bien immobilier.



## §2 – Prix d'acquisition à prendre en compte :

Le prix d'acquisition correspond au prix que le cédant avait payé lorsqu'il avait acquis le bien qu'il cède et dont les plus-values sont imposables.

### Prix d'acquisition à retenir :

- le prix d'acquisition qui sert de base de calcul à la plus-value correspond au prix payé par le cédant lorsqu'il l'a acquis.
- Si le cédant du bien immobilier l'avait acquis gratuitement (donation, legs), le prix d'acquisition à retenir correspond à la valeur qui avait été retenue lors de l'acte de donation ou de legs.
- Prix d'acquisition à retenir pour les biens immobiliers que le cédant a acquis moyennant le paiement d'une rente viagère :
- - Lorsque le bien immobilier cédé a été acquis par le cédant au moyen du paiement d'une rente viagère, le prix d'acquisition à retenir correspond au montant qui représente le capital de la rente.

### Prix d'acquisition à retenir pour les biens qui sont reçus en échange :

- lorsque le cédant du bien immobilier a reçu celui-ci en échange, le prix d'acquisition à retenir correspondra à la valeur du bien au moment de l'échange.

### Constructions réalisées par le cédant sur son terrain :

- lorsque le cédant a construit sur son terrain un immeuble, le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value correspond:

aux coût des travaux de construction : frais d'architecte, rémunérations des entrepreneurs, taxes liées à la construction, salaires des salariés;

- le prix d'acquisition du terrain

Le travail personnel du cédant n'est pas pris en compte.

## **Prix d'acquisition à retenir lorsque la cession porte sur une partie du bien immobilier :**

- lorsque la cession porte sur une partie du bien immobilier, le prix d'acquisition à retenir est celui qui correspond à la valeur de la seule partie du bien qui est cédé ; valeur au jour de l'acquisition.

## **Prix d'acquisition à retenir pour les immeubles qui sont acquis dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover:**

- Lorsque le bien immobilier qui est cédé a été acquis dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover ( le prix d'acquisition à retenir correspond à celui qui est mentionné dans l'acte, ce prix comprenant le prix des bâtiments existants et celui des travaux de rénovation.

## **Démembrement de propriété:**

### **Cession d'un droit démembré d'un bien immobilier détenu en pleine propriété :**

- lorsque la cession porte sur un droit démembré (nue-propriété ou usufruit) du bien immobilier détenu en pleine propriété par le cédant ,la plus-value est calculée à partir de la valeur du droit qui est cédé et du prix payé par le cédant lorsqu'il a acquis la pleine propriété du bien immobilier cédé.
- Le prix d'acquisition qui est afférent au droit qui est cédé est déterminé d'après le barème de l'article 669 du code général des impôts

### **Cession de droits démembrés :**

- lorsque le cédant aliène des droits démembrés . La plus-value est calculée en procédant à la différence entre le prix d'acquisition du droit et le prix de cession.

### **Cession après réunion de la propriété :**

#### **Si la nue-propriété et l'usufruit ont été acquis à titre onéreux :**

- la plus-value sera calculée à partir de la somme des prix d'acquisition de chacun des droits démembrés.

#### **Si la nue propriété a été acquise par donation ou succession et l'usufruit à titre onéreux :**

- La plus-value sera calculée à partir de la valeur vénale de la nue-propriété au jour de la donation ou de la succession, et à partir du prix d'acquisition de l'usufruit.

#### **Si la nue propriété a été acquise à titre onéreux et l'usufruit par extinction :**

- l'administration fiscale admet de considérer que le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus value correspondra à la valeur de la pleine propriété du bien immobilier au jour de son acquisition.



## Majoration du prix d'acquisition:

**Le prix d'acquisition du bien immobilier payé par le cédant (le vendeur) est majoré de certains frais et charges.**

### Charges et indemnités :

Le prix d'acquisition sera majoré de toutes les charges et indemnités payées par le cédant lorsqu'il a acquis le bien immobilier.

- Taxe de publicité foncière
- droit d'enregistrement
- Frais pris en compte permettant de majorer le prix d'acquisition : honoraires du notaire ou d rédacteur de l'acte d'acquisition, commissions versées à des intermédiaires
- droits d'enregistrement ou TVA.

### Forfait de 7,5 %:

- le contribuable peut fixer forfaitairement les frais d'acquisition à 7,5 % du prix d'acquisition, TVA incluse si l'acquisition était soumise à TVA.

### Frais afférents à l'acquisition à titre gratuit :

- lorsque le bien immobilier qui est cédé à titre onéreux a été acquis à titre gratuit, le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value sera majoré des frais d'acte et de déclaration, frais de timbre et frais de publicité foncière, droits de mutation à titre gratuit.

### Les dépenses de travaux:

- Le prix d'acquisition du bien immobilier est majoré des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration.

Ces dépenses peuvent être prises en compte pour leur montant réel ou forfaitairement.

Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise.

Le travail personnel du contribuable n'est pas pris en compte.

### Forfait de 15 % :

- les contribuables qui sont propriétaires du bien immobilier depuis plus de cinq ans qu'il cède, et qui ne peuvent justifier de la réalité des travaux permettant une majoration du prix d'acquisition, pourront bénéficier d'une majoration forfaitaire du prix d'acquisition de 15 %.

L'immeuble doit être bâti. Cette disposition ne bénéficie donc pas aux cessions de terrains nus.

### §3 – Détermination de la plus-value imposable – La plus-value nette :

Après avoir déterminée la plus-value brute , le contribuable devra déterminer la plus-value nette. Cette plus-value nette est celle qui sera imposable.

Elle sera égale à la plus-value brute, minorée d'abattement pour durée de détention du bien immobilier.

#### Abattement pour durée de détention :

##### Montant de l'abattement pour durée de détention :

- le montant de la plus-value brute est minorée d'un abattement pour durée de détention du bien immobilier.
- Cet abattement est différent selon que le contribuable détermine le montant de la plus imposable à l'impôt sur le revenu ou le montant imposable aux prélèvements sociaux.

##### Montant de l'abattement pour la détermination de la plus value imposable à l'impôt sur le revenu :

Dans ce cas l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention de la cinquième année de détention jusqu'à la vingt et unième année.
- 4 % de la vingt et unième année jusqu'à la vingt deuxième année.

Au delà de la vingt deuxième année, la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu.

##### Montant de l'abattement pour la détermination de la plus value imposable aux prélèvements sociaux :

Dans ce cas l'abattement pour durée de détention est :

- 1,65 % pour chaque année de détention entre la cinquième année et la vingt et unième année.
- 1,60 % pour la vingt deuxième année de détention
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt deuxième année.

L'exonération des prélèvements sociaux interviendra après une détention de trente ans.

## **Section 6 – Modalités d'imposition des plus-values immobilière :**

### **Fait générateur de l'imposition :**

**Le fait générateur de l'imposition est celui qui déclenche l'imposition. En matière de plus-values immobilières, le fait générateur est constitué par la cession du bien immobilier.**

La cession est considéré comme réalisée dès qu'il y a transfert de propriété du bien immobilier.

#### **Cessions réalisées par une personne physique :**

- Les plus-values qui sont réalisées par des personnes physiques à l'occasion d'opérations occasionnelles et dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, sont imposables selon le régime des plus-values des particuliers.

#### **Cession qui sont réalisées par des sociétés relevant de l'article 8 , 8 bis ou 8 ter du code général des impôts :**

- Lorsqu'une société de personnes est propriétaire d'un bien immobilier qu'elle cède à titre onéreux, la plus-value de cession sera imposée sur la tête de chaque associé au prorata des droits qu'il détient dans la société.

### **Calcul de l'impôt :**

- **Les plus-values qui sont réalisées par les particuliers domiciliés en France et celles des associés des sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés, sont imposés au taux de 19 %**