

Plus-value : calcul et imposition

Calcul

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition (ou la valeur vénale, base de calcul des droits, quand il s'agit d'une acquisition à titre gratuit).

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, de la TVA et de certains frais payés par le vendeur (frais d'intermédiaire, indemnités d'éviction, etc.).

Le prix d'acquisition ne tient plus compte de l'érosion monétaire mais il est majoré d'un certain nombre de frais et dépenses :

Les charges et indemnités payées au précédent propriétaire.

Les frais et droits acquittés par le bénéficiaire de la donation ou de la succession quand le bien a été acquis à titre gratuit.

Exemple : M. Martin recueille un logement qui vaut 1 000 et paie 50 de droits de succession, honoraires de notaire, frais divers. Son prix d'acquisition est de 1 050.

Les frais et droits payés lors de l'acquisition à titre onéreux. Ils peuvent être retenus pour leur montant réel ou évalués forfaitairement à 7,5% du prix.

Les frais de voirie, réseau et distribution.

Le prix des travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration à condition qu'ils n'aient pas déjà été pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Ces travaux sont retenus pour leur montant réel.

Contrairement au régime précédent, concernant les cessions antérieures au 1er janvier 2004, ils doivent obligatoirement avoir été effectués par une entreprise, les travaux réalisés par le propriétaire ne pouvant plus être pris en compte.

Précision importante : quand la vente est réalisée plus de cinq ans après l'achat, le cédant qui ne peut justifier la réalité ou le montant des travaux peut pratiquer une majoration égale à 15% du prix d'achat.

Durée de détention du bien

La plus-value est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Elle est donc totalement exonérée au bout de quinze ans de détention.

Abattements

La plus-value est réduite d'un abattement unique de 1 000 euros, applicable à chaque cession.

Montants et paiement de l'impôt

La plus-value est soumise à un prélèvement forfaitaire au taux de 16% + 11% de prélèvements sociaux, soit 27% au total.

Contrairement au régime précédent, où l'impôt était payé l'année suivant celle de la cession, voire sur les cinq années postérieures, l'impôt sur les plus-values constatées après le 1er janvier 2004 est payé au moment du transfert de propriété, le calcul, les formalités et le paiement étant généralement du ressort du notaire.