

Plus-values immobilières : les nouvelles règles du jeu



Les plus-values immobilières

Lorsque vous vendez un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain, vous réalisez, le plus souvent, ce que l'on appelle une plus-value immobilière. Cette plus-value peut être exonérée d'impôt (vente d'une résidence principale) ou taxée à hauteur de 34,5 % (vente d'une résidence secondaire détenue depuis moins de trente ans). Pour favoriser les vendeurs et fluidifier le marché, la taxation est fortement revue à la baisse depuis le 1^{er} septembre 2013.

En général, vous vendez votre bien à un prix plus élevé que celui auquel vous l'avez acheté. La plus-value est tout simplement la **différence** entre le prix de vente et le prix d'achat.

Elle peut donc être élevée, voire très élevée. Aussi, elle fait l'objet de **correctifs** pour en diminuer le montant et pour aboutir à la plus-value imposable. Car cette plus-value va être le plus souvent taxée, sauf cas d'exonération.

En effet, aujourd'hui, vous pouvez toujours bénéficier d'un certain nombre d'**exonérations** dont la plus importante est celle concernant la résidence principale. Pour en savoir plus, lire notre article : [Exonération lors de la vente de la résidence principale.](#)

En dehors des cas d'exonération, vous allez devoir calculer votre plus-value imposable pour déterminer ensuite le montant d'impôt à payer.

Depuis le 1^{er} janvier 2013 : une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50.000 euros

C'est devenu une habitude au fil des lois de finances : l'impôt sur les plus-values immobilières a été une nouvelle fois alourdi dans le budget 2013. Plus précisément, une surtaxe sur les plus-values importantes a été instaurée.

Cette surtaxe, qui varie de 2 à 6 %, frappe les plus-values imposables (c'est-à-dire après abattement pour durer de détention et, le cas échéant, après abattement exceptionnel de 25 %) d'un montant supérieur à 50.000 euros. Cette surtaxe ne concerne toutefois pas les terrains à bâtir.

Vous pouvez calculer le montant de votre taxation sur la plus-value (et de l'éventuelle surtaxe) issue de la vente de votre bien immobilier selon les règles en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2013 en utilisant la calculatrice que nous mettons à votre disposition.

Depuis le 1^{er} septembre 2013 : un allègement de la taxation des plus-values immobilières

Afin de fluidifier le marché immobilier, une réforme du régime fiscal des plus-values immobilières favorable aux vendeurs s'applique à toutes ventes (sauf les ventes de terrains à bâtir) réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013. Celle-ci aboutit à un allègement substantiel de l'imposition au moyen :

- d'un abattement pour durée de détention qui permet une exonération d'impôt sur le revenu (à hauteur de 19 %) après 22 ans de détention (contre 30 ans actuellement) ;
- d'un abattement exceptionnel de 25 % applicable jusqu'au 31 août 2014 sur la plus-value imposable, c'est-à-dire après calcul de l'abattement pour durée de détention.

Pour connaître le contenu complet du projet de réforme, consultez notre article [Plus-values immobilières : ce qui change le 1er septembre](#)

S'agissant des prélèvements sociaux (à hauteur de 15,5 %), ceux-ci continuent de frapper la plus-value pendant trente ans.

En conséquence, l'exonération totale des plus-values immobilières reste acquise à l'issue d'un délai de trente ans.

Vous pouvez calculer le montant de votre taxation sur la plus-value (et de l'éventuelle surtaxe) issue de la vente de votre bien immobilier selon les règles en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2013 en utilisant la calculatrice que nous mettons à votre disposition.

Le projet de loi de finances pour 2014 en cours de discussion au Parlement devrait, pour l'essentiel, reprendre les règles issues de la réforme du 1er septembre dernier. Toutefois, des modifications, tant pour les logements que pour les terrains à bâtir, pourraient être adoptées ; de nouvelles règles de taxation des plus-values immobilières des particuliers pourraient donc voir le jour dès début 2014 !

Les conditions de taxation de la plus-value immobilière

Qui est imposable à la taxation sur la plus-value ?

Est imposé au titre des plus-values **tout vendeur domicilié en France**, quelle que soit la situation du bien (en France ou à l'étranger), sauf dérogations résultant de conventions internationales.

Sont donc concernés les vendeurs domiciliés dans les départements métropolitains et dans les départements d'Outre-mer, à l'exclusion des collectivités d'Outre-mer (ce que l'on appelle plus couramment les territoires d'Outre-mer).

Sont imposables les plus-values réalisées **par les personnes physiques** : vous-même, votre conjoint ou toute personne à votre charge et **par certaines personnes morales** telles que les sociétés civiles immobilières (SCI) soumises à l'impôt sur le revenu.

Quand est-on imposable sur la plus-value immobilière ?

Pour qu'il y ait plus-value, il faut plusieurs conditions :

- il doit s'agir d'une **cession à titre onéreux** (vente ou échange) et non gratuite (succession ou donation);
- la vente doit porter **sur un bien ou des droits immobiliers** (par exemple : votre logement ou votre résidence secondaire) ou sur des titres de sociétés immobilières (SCI). La cession peut porter sur des immeubles bâtis ou non bâtis ou sur des terrains à bâtir, quelle que soit d'ailleurs la nature des biens cédés, usufruit ou nue-propriété par exemple ;
- la vente que vous réalisez ne doit pas faire l'objet d'une **exonération** ;
- la plus-value ne doit être ni nulle ni négative (moins-value).

Les cas d'exonération de taxation de la plus-value immobilière

Le principal cas d'exonération de la taxation de la plus-value immobilière concerne la cession de la résidence principale. D'autres cas d'exonération sont prévus, dont certains sont récents puisque issus de la loi de finances pour 2012.

La cession de résidence principale

Quelle que soit la nature du bien vendu (appartement, villa, chalet), la vente d'une résidence principale est exonérée de tout impôt au titre des plus-values. Il suffit que le logement vendu constitue la résidence principale du vendeur au jour de la cession pour être exonéré.

L'exonération s'applique aussi aux dépendances de la résidence principale, à condition qu'elles soient cédées en même temps que celle-ci. Pour en savoir plus, lire notre article : Exonération lors de la vente de la résidence principale.

L'exonération résultant de la durée de détention du bien

Depuis le 1er septembre 2013 :

- l'abattement pour durée de détention aboutit à une exonération pour l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans (contre 30 ans précédemment) ;
- l'abattement pour durée de détention aboutit à une exonération pour les prélèvements sociaux au bout de 30 ans (comme précédemment).

Que ce soit 22 ans ou 30 ans, le délai se calcule de date à date ; on ne tient pas compte des fractions d'années. La date retenue est en principe celle de l'acte de vente définitif (pour les immeubles acquis achevés ou en l'état futur d'achèvement), ou bien celle de la donation ou celle du décès pour les biens reçus par succession.

Notez que pour les logements que le vendeur a fait construire, le délai part de la date du début des travaux, attestée en principe par la date de déclaration d'ouverture de chantier.

La première vente d'une résidence secondaire

Pour ceux qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, un nouveau cas d'exonération d'impôt sur la plus-value, issu de la loi de finances pour 2012, a été instauré depuis le 1er février 2012, à l'occasion de la vente d'une résidence secondaire (que ce logement soit donné en location, réservé à l'usage de son propriétaire ou vacant), sans attendre le délai de détention de trente ans.

Pour bénéficier de cette exonération, les trois conditions suivantes doivent être remplies :

- il doit s'agir de la première vente d'une résidence secondaire depuis le 1er février 2012,
- le vendeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la vente,
- le vendeur doit réemployer le prix de la vente, intégralement ou partiellement, dans un délai de 24 mois pour acheter sa résidence principale. L'exonération s'applique à la partie du prix qui est réinvestie.

La vente de l'ancienne résidence de retraités ou invalides

Les personnes âgées résidant en maison de retraite et les adultes handicapés hébergés dans des établissements spécialisés qui vendent dans un délai de moins de deux ans après l'avoir quitté le logement qu'ils habitaient avant leur entrée dans ces établissements bénéficient d'une exonération de plus-value sur cette vente.

Le logement qui constituait leur résidence principale, ne doit pas avoir été occupé depuis leur départ. Seuls sont concernées les vendeurs remplissant les deux conditions de ressources suivantes :

- leur revenu fiscal de référence (celui de l'avant dernière année précédant la vente, soit 2010 pour une vente en 2012) ne doit pas dépasser 23.572 € pour la première part du quotient familial et 5507 € par demi part supplémentaire ;
- ils ne doivent pas être soumis à l'ISF au titre de l'avant dernière année précédant celle de la vente (pour une vente réalisée en 2012, le plafond de l'ISF est celui de 2010, soit 790.000 €).

Si ces conditions sont respectées, la personne qui part en maison de retraite peut donc attendre avant de se décider à vendre sa résidence principale, puisque la vente peut intervenir dans les deux ans suivant son départ. Notez que si la vente intervient la première année, la personne peut bénéficier, sans condition de ressources, de l'exonération pour résidence principale car l'administration fiscale tolère un délai d'un an entre le départ du logement et la vente de celui-ci, à condition toutefois que la mise en vente ait lieu dès que le vendeur a quitté sa résidence principale. La nouvelle exonération permet à la personne qui part en retraite de ne pas mettre en vente tout de suite.

Le prix de vente n'excédant pas 15.000 €

Cette exonération vise donc les biens de faible valeur. Il pourra s'agir d'une cave ou d'un parking par exemple. Notez que si le bien vendu est détenu par des époux, le seuil des 15.000 € s'apprécie selon la quote-part détenue par chacun des époux, y compris en cas de mariage sous un régime de la communauté.

La plus-value immobilière résulte d'une expropriation

Cette plus-value est totalement exonérée, sous deux conditions :

Déclaration d'utilité publique. L'expropriation est réalisée à la suite d'une déclaration d'utilité publique sans tenir compte de la forme du transfert (accord amiable ou ordonnance d'expropriation). Sont donc exclues les cessions volontaires aux collectivités locales ;

Remploi de l'indemnité par l'acquisition. L'exproprié procède au remploi intégral de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs biens immobiliers dans un délai de un an à compter de la date du paiement de l'indemnité.

Les plus-values réalisées à l'occasion d'une acquisition amiable par la commune ou l'Etat d'un bien exposé à un risque naturel majeur et prévisible (avalanche, crues torrentielles...) bénéficient également de l'exonération dans les mêmes conditions.

Vente de la résidence en France des non-résidents européens

Les Français et les ressortissants d'Etats membres de la Communauté européenne, de la Norvège ou de l'Islande, installés à l'étranger, sont exonérés de l'impôt sur la plus-value lors de la cession de leur résidence en France. A compter du 1er janvier 2011, ils ne bénéficient que d'une seule cession exonérée (contre deux auparavant sous certaines conditions).

Calculer la plus-value immobilière imposable

Le calcul de la plus-value imposable s'effectue en deux étapes. On procède au calcul de la plus-value brute avant de lui appliquer les abattements. C'est sur la base de la plus-value imposable que l'impôt est ensuite calculé.

Calcul de la plus-value brute

La plus-value brute est la différence entre le prix de vente corrigé et le prix d'acquisition corrigé. Et ce calcul n'est pas touché par la réforme.

Plus-value brute = Prix de vente corrigé - Prix d'acquisition corrigé

Prix de vente corrigé

Le prix de vente est le prix auquel la transaction a eu lieu, c'est-à-dire le prix indiqué dans l'acte définitif de vente.

On majore le prix de vente des charges et indemnités que l'acquéreur vous doit (si elles sont mentionnées dans l'acte de vente).

Ainsi par exemple, si un propriétaire doit au locataire sortant une indemnité d'éviction et que l'acquéreur s'engage à la payer en ses lieux et place, le prix de vente sera majoré du montant de l'indemnité.

On diminue le prix de vente des frais que le vendeur doit supporter au moment de la vente. Citons par exemple le coût des diagnostics, les frais de mainlevée d'hypothèque grevant l'immeuble ou bien encore le montant de la TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession.

Ces majorations et diminutions doivent évidemment être justifiées par des factures. Conseil : le prix du mobilier n'étant pas pris en compte dans la détermination de la plus-value imposable, vous pouvez vendre à part les meubles du logement. Mais il faut justifier ce prix (factures, inventaire de commissaire-priseur, etc.) et mentionner la vente des meubles dans le compromis de vente du logement.

Prix d'acquisition corrigé

Le prix d'acquisition est le prix d'achat effectivement payé par le cédant, c'est-à-dire le prix indiqué dans l'acte définitif de vente.

En cas de bien reçu à titre gratuit, on prend en compte la valeur vénale du bien retenue pour la donation ou la succession et sur laquelle ont été calculés les droits de mutation à titre gratuit.

On majore le prix d'achat :

- des frais d'acquisition qui peuvent être évalués forfaitairement à 7,5% du prix. Vous pouvez retenir les frais de notaire pour leur montant réel s'il est supérieur à 7,5%. En cas de bien reçu par donation ou succession, le forfait de 7,5% n'est pas possible et on tient compte obligatoirement des frais de notaire pour leur montant réel.



- du montant des travaux que vous avez réalisés sur le bien, à condition de pouvoir en justifier par la production de factures émanant d'entreprises.

Si vous vendez votre logement plus de cinq ans après son acquisition et que vous n'êtes pas en mesure de rapporter la preuve des dépenses de travaux, la majoration peut être fixée forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition. Au final, pour un bien détenu depuis au moins 5 ans, le prix d'achat peut être majoré forfaitairement de 22,5%.

Ce prix d'achat majoré est soustrait du prix de vente éventuellement corrigé, pour obtenir la plus-value brute.

Calcul de la plus-value imposable

La plus-value imposable, on parle aussi de plus-value nette, s'obtient en appliquant à la plus-value brute des abattements par année de détention. L'idée étant que plus vous détenez le bien depuis longtemps, plus l'abattement est important, plus la plus-value nette diminue et par conséquent plus le montant d'impôt baisse.

Depuis le 1^{er} septembre 2013, le calcul de l'impôt sur la plus-value change pour tous les biens qui ne sont pas des terrains à bâtir. L'objectif des pouvoirs publics est d'inciter les propriétaires à vendre leurs biens et ainsi de "fluidifier" le marché immobilier. A ce titre, un abattement exceptionnel de 25 % s'applique après les abattements de durée de détention. Par ailleurs, pour le calcul de l'abattement pour durée de détention, il convient désormais de distinguer l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Le calcul de l'abattement pour durée de détention pour l'impôt sur le revenu

Pour l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention s'établit de la manière suivante :

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

Depuis le 1^{er} septembre 2013, l'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, contre 30 ans précédemment (et depuis le 1^{er} février 2012).

Délai de détention	Pourcentage d'abattement
Jusqu'à cinq ans de détention	0%
6 ^{ème} année	6 %
7 ^{ème} année	12 %
8 ^{ème} année	18 %
9 ^{ème} année	24 %
10 ^{ème} année	30 %
11 ^{ème} année	36 %
12 ^{ème} année	42 %
13 ^{ème} année	48 %
14 ^{ème} année	54 %
15 ^{ème} année	60 %
16 ^{ème} année	66 %
17 ^{ème} année	72 %
18 ^{ème} année	78 %
19 ^{ème} année	84 %
20 ^{ème} année	90 %
21 ^{ème} année	96 %
22 ^{ème} année	100 %

Le calcul de l'abattement pour durer de détention pour les prélèvements sociaux

Pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour durer de détention s'établit de la manière suivante :

- 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.

Délai de détention	Pourcentage d'abattement
Jusqu'à 5 ans de détention	0 %
6ème année	1,65 %
7ème année	3,3 %
8ème année	4,95 %
9ème année	6,6 %
10ème année	8,25 %
11ème année	9,9 %
12ème année	11,55 %
13ème année	13,2 %
14ème année	14,85 %
15ème année	16,5 %
16ème année	18,15 %
17ème année	19,8 %
18ème année	21,45 %
19ème année	23,1 %
20ème année	24,75 %
21ème année	26,4 %
22ème année	28 %
23ème année	37 %
24ème année	46 %
25ème année	55 %
26ème année	64 %
27ème année	73 %
28ème année	82 %
29ème année	91 %
30ème année	100 %

Ce nouveau régime fiscal aboutit pour les contribuables à une situation plus favorable que le régime précédent. Attention ! Les terrains à bâtir ne sont pas concernés par cette réforme et demeurent régis par les abattements pour durer de détention issus de la réforme de 2011.

- 2% de la sixième à la dix-septième année, soit 12 ans à 2%.
- 4% de la dix-huitième à la vingt-quatrième année, soit 7 ans à 4%.
- 8% de la vingt-cinquième à la trentième année, soit 100% d'abattement au bout de 30 ans.

Pour rappel, voici le tableau des abattements applicable afin de calculer la plus-value imposable.

Tableau des abattements	
Durée de détention en années *	Abattement après la réforme
Moins de 6 ans	0
Entre 6 et 7 ans	2 %
Entre 7 et 8 ans	4%

Entre 8 et 9 ans	6%
Entre 9 et 10 ans	8%
Entre 10 et 11 ans	10%
Entre 11 et 12 ans	12%
Entre 12 et 13 ans	14%
Entre 13 et 14 ans	16%
Entre 14 et 15 ans	18%
Entre 15 et 16 ans	20%
Entre 16 et 17 ans	22%
Entre 17 et 18 ans	24%
Entre 18 et 19 ans	28%
Entre 19 et 20 ans	32%
Entre 20 et 21 ans	36%
Entre 21 et 22 ans	40%
Entre 22 et 23 ans	44%
Entre 23 et 24 ans	48%
Entre 24 et 25 ans	52%
Entre 25 et 26 ans	60%
Entre 26 et 27 ans	68%
Entre 27 et 28 ans	76%
Entre 28 et 29 ans	84%
Entre 29 et 30 ans	92%
Plus de 30 ans	100%

* Les années de détention se comptent en années pleines. Ainsi, pour bénéficier d'un abattement de 12% (60% dans l'ancien régime), vous devez détenir le bien depuis au moins 11 ans ; cela signifie que vous vendez au cours de la 12^e année, soit entre 11 et 12 ans de détention. De la même façon, vous bénéficiez d'un abattement de 100% pour une vente intervenant la 31^e année dans le nouveau régime (au cours de la 16^e année dans l'ancien système).

L'abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values pour les ventes intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014

Pour les plus-values réalisées lors de ventes immobilières autres que des terrains à bâtir, intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable sur la plus-value après abattement pour durer de détention.

Les biens immobiliers concernés

L'abattement exceptionnel de 25 % s'applique aux plus-values résultant de la vente de tous les biens immobiliers à l'exception des terrains à bâtir, et ce que le contribuable soit ou non domicilié fiscalement en France.

Les ventes concernées

L'abattement exceptionnel de 25 % est une mesure transitoire qui ne s'applique qu'aux plus-values réalisées du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014.

Important : l'abattement de 25 % ne s'applique pas aux ventes réalisées par le vendeur au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Les Modalités d'application

L'abattement exceptionnel de 25 % :

- s'applique après prise en compte de l'abattement pour durer de détention ;
- s'applique tant pour le calcul de l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux.

L'imposition de la plus-value immobilière

Pour obtenir le montant de l'imposition, il suffit d'appliquer le taux d'imposition à la plus-value imposable.

Le calcul de l'imposition

Une fois la plus-value calculée, reste à savoir combien vous allez payer d'impôt. Là encore, c'est très simple. Depuis le 1er juillet 2012, la plus-value nette est imposée à hauteur de 34,5% (contre 32,5% auparavant). L'imposition se décompose de la façon suivante :

- 19% de taxation au titre de l'impôt sur le revenu ;
- 15,5% de prélèvements sociaux (CSG, CRDS et prélèvement social) depuis le 1er juillet 2012 contre 13,5% auparavant.

Pour faire une simulation du montant de l'impôt sur la plus-value que vous auriez à payer, nous vous invitons à utiliser notre calculatrice consacrée aux plus-values immobilières.

Comment paie-t-on l'impôt?

La déclaration et le paiement ont lieu au moment de la vente chez le notaire, et font l'objet d'une déclaration spécifique que le notaire effectue pour votre compte. Par conséquent, le vendeur reçoit le prix du bien, net d'impôt, et est déchargé des soucis de la déclaration.

La rémunération du notaire pour la déclaration et le paiement de l'impôt sur la plus-value, telle qu'elle est prévue par le tableau qui prévoit le coût des formalités accomplies par les notaires, est de 69,97 € TTC. Ces frais sont à la charge du vendeur.

Lorsque la plus-value est exonérée, il n'y a pas lieu d'établir de déclaration. L'acte de vente doit simplement préciser la nature et le motif de l'exonération ou de l'absence de taxation.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50.000 euros

Depuis le 1^{er} janvier 2013, une surtaxe frappe les plus-values supérieures à 50.000 euros. La surtaxe ne s'applique qu'à la vente de logements et non à la vente de terrains. Voici le barème de la surtaxe :

Montant de la plus-value imposable (PV)	Taux d'imposition
De 50.001 à 60.000 euros	2 % PV - (60.000 - PV) x 1/20
De 60.001 à 100.000 euros	2,00%
De 100.001 à 110.000 euros	3 % PV - (110.000 - PV) x 1/10
De 110.001 à 150.000 euros	3,00%
De 150.001 à 160.000 euros	4 % PV - (160.000 - PV) x 15/100
De 160.001 à 200.000 euros	4,00%
De 200.001 à 210.000 euros	5 % PV - (210.000 - PV) x 20/100
De 210.001 à 250.000 euros	5,00%
De 250.001 à 260.000 euros	6 % PV - (260.000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 euros	6,00%