

## Opérations imposables

Le régime des plus-values immobilières s'applique aux opérations réalisées par les personnes physiques et les sociétés civiles transparentes soumises à l'impôt sur le revenu.

### Opérations imposables

Sous réserve de nombreuses exonérations, sont soumises à l'impôt sur les plus-values toutes les mutations d'immeubles à titre onéreux. A savoir : les cessions de toute nature (y compris sous la forme d'un viager), les échanges, les apports d'un bien à une société, les expropriations, etc.

Ne sont donc pas concernées les mutations à titre gratuit (donations, etc.).

Sont également exclus les partages de biens en indivision, même avec versement d'une soulte (compensation) à condition que ces biens proviennent d'une succession ou d'une communauté conjugale. L'impôt sur les plus-values ne s'applique ainsi pas aux cessions entre co-indivisaires sur ce type de biens.

En revanche, après le partage ou la cession, la revente ultérieure du bien entraîne l'application de l'impôt. Le prix de revient retenu est alors la valeur du bien au moment de l'ouverture de la succession ou de son entrée dans la communauté conjugale.

### Biens imposables

Tous les immeubles bâtis et non bâtis de toute nature sont concernés (terrains, logements, locaux commerciaux, etc.) ainsi que les droits portant sur ces biens (cession de l'usufruit ou de la nue-propriété).

La cession de titres de SCI est soumise au même régime que les biens représentés par ces titres.

Cette cession peut donc être exonérée si les biens sont eux-mêmes exonérés.

Pour le calcul de la plus-value, le délai de détention est toutefois décompté à partir de l'acquisition des titres et non pas de l'acquisition de l'immeuble lui-même.