

FICHE DE CONSEILS

Les plus-values de ventes immobilières

Si un bien est vendu à un prix plus élevé auquel il a été acquis, il dégage une plus-value qui peut être assujettie à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

De nombreuses situations donnent droit à une exonération de la plus-value. Il en va ainsi lorsqu'il s'agit de la résidence principale, de la première vente d'un logement, d'un bien ne dépassant pas 15 000 €, ou encore d'un immeuble détenu depuis plus de 30 ans.

Il existe aussi des exonérations en fonction des caractéristiques des parties. Les vendeurs titulaires d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité, qui résident dans un établissement social ou médico-social, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés, ou encore qui ne vivent pas en France échappent à cet impôt. De même, les plus-values dégagées lors d'une expropriation ou de la vente d'un bien à un organisme de logements sociaux, ne sont pas imposables.

Le calcul de la plus-value

La plus-value est la différence entre le prix auquel le bien a été vendu et la valeur à laquelle il a été acquis.

Si le bien a été acheté, il faut retenir le prix indiqué dans l'acte de vente. Lorsque le bien a été reçu « gratuitement », par donation ou succession, la valeur à considérer est celle qui a été déclarée pour le calcul des droits de succession ou de donation.

L'imposition de la plus-value

La plus-value est assujettie à l'impôt sur le revenu au taux de 19% après application d'un abattement dont le taux dépend de la durée de détention du bien par le vendeur.

Aucun abattement n'est accordé lorsque le bien cédé appartenait au vendeur depuis moins de 6 ans. Au-delà, le taux de l'abattement est de 6% par an jusqu'à la 21ème année et de 4% par an lors de la 22ème année.

Après 22 ans de détention, la plus-value est totalement exonérée d'impôts mais pas de prélèvement sociaux.

Une taxe supplémentaire peut venir s'ajouter en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Elle ne concerne pas les terrains à bâtir, ni bien sûr, les ventes qui échappent à l'impôt sur les plus-values. Elle varie de 2 à 6% selon le montant réalisé.

Les prélèvements sociaux

Lorsque le bien vendu appartient au propriétaire depuis plus de 22 ans. Il bénéficie non pas d'une exonération comme pour l'impôt sur le revenu mais d'un abattement de 9% par an entre la 22ème et la 30ème année. Ce n'est qu'à partir de 30 ans de détention, que l'éventuelle plus-value dégagée par la vente est exonérée des prélèvements sociaux.

Bon à savoir

Un abattement exceptionnel de 70 % s'applique aux cessions de terrain à bâtir en zones tendues : Abis et A.

Le bénéfice de cet abattement suppose que la promesse ait été signée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 et qu'elle soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle elle a été signée. Cet abattement exceptionnel s'applique après celui pour durée de détention.

Texte de référence :

Articles 150 A bis à 150 VH du Code général des impôts

En savoir + : www.service-public.fr

Dernière actualisation : Janvier 2018