**Fiscalité des plus-values immobilières : ce qui change en 2013**

Février 2013  
Taxe sur les plus-values, abattement pour durée de détention, distinction entre résidence principale et secondaire… la fiscalité des plus-values immobilières est complexe et pourtant essentielle dans une démarche d'investissement ou de revente. Le point sur les règles appliquées en 2013.

**Taxation des plus-values immobilières : quelles opérations sont concernées ?**

Cette imposition s'applique lors de la vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain). Elle concerne également les opérations de vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI).

**À noter** : l'imposition des plus-values immobilières **ne s'applique pas en cas de vente de la résidence principale**, qui reste exonérée. Elle concerne en revanche les résidences secondaires.

**Si vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale** et que vous vendez votre résidence secondaire pour la 1re fois, vous êtes exonéré de taxe sur les plus-values, à condition que le produit de la vente vous serve à acquérir une résidence principale dans les 2 ans.

**Quelle est la fiscalité applicable ?**

La plus-value réalisée suite à la vente d'un bien immobilier bénéficie avant tout d'un abattement pour durée de détention, selon le barème suivant.

|  |  |
| --- | --- |
| Durée de détention du bien mis en vente | Taux d'abattement par année de détention |
| De la 1re à la 5e année | 0 % |
| De la 6e à la 17e année | 2 % |
| De la 18e à la 24e année | 4 % |
| De la 25e à la 30e année | 8 % |
| Au-delà de 30 ans | Plus-values exonérées |

Le montant après abattement est ensuite taxé au taux de 19 %, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %. Depuis le 1er janvier 2013, il est également soumis à une surtaxe progressive dont le taux s'échelonne de 2 à 6 %, et ce dès 50 000 € de plus-value nette taxable.

|  |  |
| --- | --- |
| Montant de la plus-value taxable | Taux de la taxe additionnelle |
| Entre 50 000 et 100 000 € | 2 % |
| Entre 100 000 et 150 000 € | 3 % |
| Entre 150 000 et 200 000 € | 4 % |
| Entre 200 000 et 250 000 € | 5 % |
| Au-delà de 250 000 € | 6 % |

**Exemple**Vous vendez 300 000 € une résidence secondaire achetée 13 ans plus tôt à 130 000 €. La plus-value réalisée, soit 170 000 €, bénéficie d'un abattement total de 16 % pour durée de détention (2 % par année de détention entre la 6e et 13e année).   
Le montant net taxable est alors de :   
170 000 – (170 000 x 0,16) = 170 000 - 27 200 = 142 800 €.   
Ce montant net est taxé à 19 %, auxquels s'ajoutent une surtaxe de 3 % pour la tranche concernée et 15,5 % de prélèvements sociaux. Soit un taux global de 37,5 %.   
Le montant total de l'impôt sera donc de (142 800 x 37,5 %) = **53 550 €**

**Quels montants sont pris en compte pour le calcul de la taxe ?**

Le **prix de vente** est celui indiqué dans l'acte notarié. Il est réduit du montant des frais de vente supportés par le vendeur (certifications et diagnostics obligatoires par exemple).   
Quant au **prix d'achat**, il  correspond au montant effectivement versé. S'y ajoutent les frais d'acquisition (honoraires de notaire, frais de timbre...) ainsi que les dépenses de travaux importants (construction, agrandissement...).

**À noter** : s'il s'agit d'une succession ou d'une donation, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour déterminer les droits de succession ou de donation.