

Plus values immobilières

Calcul et imposition

SOMMAIRE

I – Calcul des plus values	2
A – Détermination de la plus value brute	2
1 - Prix de vente	2
2 - Prix d'achat	2
Acquisition à titre gratuit	2
Majorations pour charges et frais d'acquisition	2
Frais d'acquisition à titre gratuit	3
Majorations pour travaux	3
B – Détermination de la plus value imposable : correctifs et abattements	3
1 - Abattements pour durée de détention	3
2 - Abattement fixe	3
3 - les moins-values	4
II – Calcul et paiement de l'impôt	4
1 - Imposition	4
2 - Déclaration	4
3 - Versement du prélèvement	4
III – Cas d'exonération les plus courants	4
1 - Cas d'exonération possibles	4
Résidence principale	4
Habitation en France de certains non-résidents	5
Dépendances de la résidence principale ou de l'habitation en France	5
Exonération des cessions n'excédant pas 15 000 €	5
Exonération tenant à la qualité du cédant	5
Autres exonérations	6
Exonération des biens conservés quinze ans par le cédant	6
2 - Cas d'exonération supprimés par apport au régime d'imposition des plus-values en vigueur avec le 1er janvier 2004	6

Pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2004, la loi de finances modifie le régime d'imposition des plus-values de cession à titre onéreux d'immeubles et des plus-values sur biens meubles.

Nous nous intéresserons dans cette fiche technique à l'imposition des plus-values immobilières puisque les cessions d'immeubles faisant l'objet d'un amortissement Périissol, Besson ou Robien relèvent du droit commun d'imposition des plus-values ordinaires.

Il importe donc de connaître :

- le mode de calcul des plus-values (I)
- le mode de calcul de l'impôt sur les plus-values (II)
- les causes d'exonération (III).

I – Calcul des plus values

A – Détermination de la plus value brute

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat.

1 - Prix de vente

Le cédant doit majorer le prix de vente de toutes charges et indemnités stipulées à son profit.

Il a la possibilité **de déduire du prix de vente** le montant de la TVA acquittée et certains frais, supportés par le vendeur à l'occasion de la vente.

Les frais admis en réduction du prix de cession sont exclusivement :

- Les frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire;
- Les frais liés aux certifications ou diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession;
- Les indemnités d'éviction versées au preneur par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation;
- Les honoraires versés à un architecte à raison de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire;
- Les frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

2 - Prix d'achat

Acquisition à titre gratuit

Si le bien cédé a été acquis à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de sa valeur vénale au jour du transfert, diminuée, le cas échéant, de l'abattement de 20 % qui a pu être appliqué pour le calcul des droits de succession.

Remarque : On rappelle en effet que, pour le calcul des droits de succession, la valeur du bien qui constitue, au jour du décès, la résidence principale du défunt est réduite de 20 % si, à cette même date, elle est occupée à titre de résidence principale par le conjoint survivant ou par un ou des enfants protégés ou dans l'incapacité de travailler.

Majorations pour charges et frais d'acquisition

Le prix d'acquisition est majoré, à condition que l'intéressé puisse en justifier :

- de toutes les charges et indemnités stipulées au profit du cédant et qui sont ajoutées au prix de cession pour le calcul des droits de mutation ;
- des frais d'acquisition à titre onéreux retenus pour leur montant réel sur justificatifs. Faute de justificatifs, ces frais sont fixés forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition ;

- des frais de voirie, réseaux et distribution imposés par les collectivités locales ou leurs groupements dans le cadre du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme, en cas de cession de terrains à bâtir.

Acquisition à titre gratuit

à compter du 1^{er} janvier 2005, le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value brute s'entend de la valeur qui a servi de base à la liquidation des droits de succession ou de donation, c'est à dire après application éventuelle de l'abattement de 20%, lorsque le bien entré dans le patrimoine du cédant constituait la résidence principale du défunt au jour de son décès.

Cession d'un droit démembre par succession : lorsque la cession porte sur un bien immobilier dont le droit de propriété est démembre à la suite d'une succession intervenue avant le 1^{er} janvier 2004, le prix d'acquisition doit obligatoirement être déterminé en appliquant le barème fiscal en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004. Ainsi, la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété est appréciée à la date de cession en fonction de l'âge de l'usufruitier à cette date. Ces modalités de calcul du prix d'acquisition s'appliquent :

- aux cessions à titre onéreux portant sur l'usufruit, à compter du 1^{er} janvier 2004
- aux cessions à titre onéreux portant sur la nue-propriété, à compter du 1^{er} janvier 2005

Majorations pour travaux

Le prix d'acquisition est également majoré du montant des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration supportées par le vendeur depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure. Ces dépenses sont prises en compte, sur justificatifs, dans les conditions suivantes :

- les travaux ont été réalisés par une entreprise;
- elles n'ont pas le caractère de dépenses locatives;
- elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Toutefois, pour les biens cédés plus de cinq ans après l'acquisition, la majoration est fixée forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition sans justificatif ou pour le montant réel avec justificatifs.

B – Détermination de la plus value imposable : correctifs et abattements

Deux abattements viennent tempérer la plus-value taxable.

1 - Abattements pour durée de détention

La plus-value brute, déterminée selon les règles indiquées aux paragraphes 69 à 75 est diminuée d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. Pour les cessions réalisées à compter de 2004, ce mécanisme permet donc d'exonérer définitivement les plus-values à l'expiration d'un délai de 15 ans.

Remarque : Lorsque le bien cédé par le contribuable dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé a été précédemment inscrit à l'actif d'une entreprise, la plus-value imposable doit être déterminée en fonction de la période au cours de laquelle ce bien est demeuré dans le patrimoine privé de l'intéressé. Si la cession intervient dans les cinq ans du transfert du bien dans le patrimoine privé, aucun abattement ne peut donc être pratiqué sur la plus-value.

2 - Abattement fixe

En dernier lieu, un abattement fixe de 1 000 € est opéré sur la plus-value brute. Cet abattement, qui s'applique sur le montant de la plus-value après abattement pour durée de détention, est effectué pour chaque cession réalisée par le contribuable.

3 - les moins-values

La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés ne peut pas être prise en compte.

Toutefois, en cas de cession d'un immeuble acquis par fractions successives, la ou les moins-values brutes peuvent être imputées sur la ou les plus-values brutes à condition que la vente soit réalisée entre les mêmes personnes et constatée par le même acte soumis à publication ou à enregistrement. Pour ce calcul, les plus et moins-values brutes sont déterminées après l'abattement de 10 % pour année de détention. L'abattement fixe s'applique, le cas échéant, après imputation des moins-values.

II – Calcul et paiement de l'impôt

1 - Imposition

Les plus-values immobilières sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire unique de 16 % auquel s'ajoutent, pour les personnes dont le domicile fiscal est situé en France, les prélèvements sociaux additionnels de 11 %.

2 - Déclaration

Les plus-values réalisées à compter de 2004 donnent lieu à la souscription d'une déclaration, dont le modèle sera établi par l'administration, qui permet de retracer les éléments de calcul du prélèvement et de déterminer le montant total de l'impôt dû au titre de la cession.

Cette déclaration spécifique, qui sera en principe effectuée par le notaire, est déposée à l'occasion de chacune des cessions donnant lieu à imposition et non plus au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue.

Cela suppose que le vendeur ait fourni tous les renseignements nécessaires au calcul au notaire.

3 - Versement du prélèvement

Le prélèvement de 16 % sur la plus-value est versé lors du dépôt de la déclaration spécifique ; il doit être payé avant l'exécution de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée. À défaut, le dépôt ou la formalité est en principe refusé.

En cas de plus-values imposables, le notaire prélèvera le montant de l'impôt sur le prix payé par l'acquéreur.

III – Cas d'exonération les plus courants

Aucune déclaration n'est à souscrire lorsque la plus-value est exonérée.

1 - Cas d'exonération possibles

Résidence principale

Sont totalement exonérées les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant. Aucune condition particulière n'est requise.

Habitation en France de certains non-résidents

Une exonération est prévue en faveur des ressortissants d'un État membre de la Communauté européenne domiciliés hors de France qui cèdent leur habitation en France. L'exonération est subordonnée à la condition que le cédant ait fixé son domicile fiscal en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession.

L'exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable pour les cessions intervenues à compter du 1er janvier 2004. Si le cédant a précédemment été exonéré pour une cession intervenue avant 2004, cela ne le prive pas du bénéfice de cette exonération en cas de nouvelle cession intervenue à compter de 2004.

Dépendances de la résidence principale ou de l'habitation en France

L'exonération s'étend aux plus-values de cession des dépendances immédiates et nécessaires des biens ci-dessus, à condition que la cession de ces dépendances intervienne simultanément avec celle de ces biens.

Exonération des cessions n'excédant pas 15 000 €

Sont également exonérées les plus-values immobilières réalisées à l'occasion de la cession de biens dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.

Le seuil de 15 000 € est apprécié en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble cédé. Exemple : En cas de cession de la nue-propriété d'un immeuble pour 11 200 €, le cédant ne pourra pas bénéficier de l'exonération si la valeur en pleine propriété est fixée à 16 000 €.

En revanche, en cas de cession d'un bien indivis, le seuil de cession est apprécié, dans les conditions indiquées ci-avant, au regard de chaque quote-part indivise.

Le seuil de 15 000 € est déterminé opération par opération. Un même contribuable peut donc bénéficier de cette exonération pour chacune des cessions réalisées au cours d'une même année lorsque le prix de cession de chacun des biens cédés n'excède pas 15 000 €.

Exonération tenant à la qualité du cédant

Sont exonérées, par ailleurs, les plus-values réalisées par les personnes titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale.

Ces catégories concernent :

- les invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque,
- les invalides qui, étant absolument incapables d'exercer une profession, sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie.
- Ces personnes ne peuvent toutefois être exonérées que si elles remplissent les conditions suivantes au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession :
- leur revenu fiscal de référence n'a pas excédé les seuils fixés pour l'exonération de taxe foncière ou de taxe d'habitation de l'habitation principale ;
- elles n'étaient pas passibles de l'ISF.
-

Autres exonérations

Échappent également à toute imposition les plus-values réalisées à l'occasion des opérations suivantes :

- expropriations de biens et droits immobiliers consécutives à une déclaration d'utilité publique, à condition que l'indemnité d'expropriation soit intégralement remployée, dans les douze mois de sa perception, à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles ;
- échange de biens et droits immobiliers dans le cadre de remembrements fonciers urbains (CGI art. 1055), remembrement ou échanges amiables effectués conformément aux dispositions du code rural, soultes versées en application de l'article L. 123-4 du code rural. L'exonération n'est pas définitive puisque, en cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés.

Exonération des biens conservés quinze ans par le cédant

Compte tenu de l'application de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, les plus-values immobilières réalisées à l'expiration d'un délai de 15 ans sont exonérées d'impôt.

2 - Cas d'exonération supprimés par apport au régime d'imposition des plus-values en vigueur avec le 1er janvier 2004

- exonération des cessions immobilières réalisées par les contribuables dont la valeur du patrimoine immobilier est inférieure à un certain seuil,
- exonération pour première cession d'un logement autre que la résidence principale,
- exonération des cessions de terrains à usage agricole ou forestier,
- exonération des cessions de peuplements forestiers,
- exonération conditionnelle des cessions de terrains à bâtir situés dans les départements d'outre-mer.