

# Plus-values immobilières - Contribuable "Personne physique" 1ère Origine

## Références dossier :

Nom :	<input type="text"/>
Désignation du bien :	<input type="text"/>
L'immeuble est-il bâti ?	<input checked="" type="checkbox"/>
L'acquisition a-t-elle été faite à titre gratuit ?	<input checked="" type="checkbox"/>
Date d'acquisition ou date de début des travaux (construction) :	<input type="text" value="21 juillet 2004"/>
Date de la mutation :	<input type="text" value="15 octobre 2014"/>
Durée de détention :	<input type="text" value="10 ans"/>

## Détermination de la plus-value brute :

<b>10 Prix de cession ou indemnité d'expropriation</b>	<input type="text" value="161 250,00 €"/>
11 Charges et indemnités supportées par l'acquéreur <i>Il s'agit de toutes les dépenses mises à la charge de l'acquéreur au lieu et place du vendeur.</i>	<input type="text" value="0,00 €"/>
12 Frais et taxes supportés par le vendeur (notamment, frais de représentation fiscale)	<input type="text" value="0,00 €"/>
<i>Exclusivement :</i> - Les commissions à la charge du vendeur - Les frais de diagnostics (plomb, amiante, etc) - Les indemnités d'éviction versées par le vendeur. - Les honoraires d'architecte pour le permis - Les frais de mainlevée <a href="#">Lien vers doctrine de l'administration fiscale.</a>	
<b>13 Prix de cession corrigé (lignes 10 + 11 - 12)</b>	<input type="text" value="161 250,00 €"/>
<b>20 Prix d'acquisition ou valeur vénale</b> <a href="#">Lien vers doctrine de l'administration fiscale.</a>	<input type="text" value="86 000,00 €"/>
21 Charges et indemnités (montant réel)	<input type="text" value="0,00 €"/>
22 Frais d'acquisition <i>Droits de mutation, Frais d'acte et de déclaration, Frais de timbre et de publicité foncière, Honoraires du notaire.</i>	
* à titre gratuit (montant réel)	<input type="text" value="0,00 €"/>
23 Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration (montant réel ou fixé à 15% du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans) <i>Dépenses justifiées par factures d'entreprises non prises en compte pour l'IR et ne présentant pas le caractère de dépenses locatives.</i>	<input type="text" value="12 900,00 €"/>
24 Frais de voirie, réseaux et distributions <a href="#">Lien vers doctrine de l'administration fiscale.</a>	<input type="text" value="0,00 €"/>
<b>25 Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (lignes 20+21+22+23+24)</b>	<input type="text" value="98 900,00 €"/>
<b>30 Plus-value brute (ligne 13 - ligne 25)</b>	<input type="text" value="62 350,00 €"/>

# Plus-values immobilières - Contribuable "Personne physique"

## 2ème Origine

### Références dossier :

Nom :	<input type="text"/>
Désignation du bien :	<input type="text"/>
L'immeuble est-il bâti ?	<input checked="" type="checkbox"/>
L'acquisition a-t-elle été faite à titre gratuit ?	<input checked="" type="checkbox"/>
Date d'acquisition ou date de début des travaux (construction) :	<input type="text" value="10 mars 2008"/>
Date de la mutation :	<input type="text" value="15 octobre 2014"/>
Durée de détention :	<input type="text" value="6 ans"/>

### Détermination de la plus-value brute :

<b>10 Prix de cession ou indemnité d'expropriation</b>	<input type="text" value="213 750,00 €"/>
11 Charges et indemnités supportées par l'acquéreur <i>Il s'agit de toutes les dépenses mises à la charge de l'acquéreur au lieu et place du vendeur.</i>	<input type="text" value="0,00 €"/>
12 Frais et taxes supportés par le vendeur (notamment, frais de représentation fiscale)  <i>Exclusivement :</i> - Les commissions à la charge du vendeur - Les frais de diagnostics (plomb, amiante, etc) - Les indemnités d'éviction versées par le vendeur. - Les honoraires d'architecte pour le permis - Les frais de mainlevée  <a href="#">Lien vers doctrine de l'administration fiscale.</a>	<input type="text" value="0,00 €"/>
<b>13 Prix de cession corrigé (lignes 10 + 11 - 12)</b>	<input type="text" value="213 750,00 €"/>
<b>20 Prix d'acquisition ou valeur vénale</b> <a href="#">Lien vers doctrine de l'administration fiscale.</a>	<input type="text" value="114 000,00 €"/>
21 Charges et indemnités (montant réel)	<input type="text" value="0,00 €"/>
22 Frais d'acquisition <i>Droits de mutation, Frais d'acte et de déclaration, Frais de timbre et de publicité foncière, Honoraires du notaire.</i>	
* à titre gratuit (montant réel)	<input type="text" value="1 367,23 €"/>
23 Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration (montant réel ou fixé à 15% du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans) <i>Dépenses justifiées par factures d'entreprises non prises en compte pour l'IR et ne présentant pas le caractère de dépenses locatives.</i>	<input type="text" value="17 100,00 €"/>
24 Frais de voirie, réseaux et distributions  <a href="#">Lien vers doctrine de l'administration fiscale.</a>	<input type="text" value="0,00 €"/>
<b>25 Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (lignes 20+21+22+23+24)</b>	<input type="text" value="132 467,23 €"/>
<b>30 Plus-value brute (ligne 13 - ligne 25)</b>	<input type="text" value="81 282,77 €"/>

## Plus-values immobilières - Note de Synthèse

### Références du dossier :

Dossier :	
Réalisation du calcul :	15 octobre 2014
Date de la mutation :	15 octobre 2014
Rédacteur :	

### Détermination de la fiscalité :

<b>Contribuable</b>
Le contribuable est résident en France.

### Imposition de la plus-value :

<b>Taxe due au titre de l'impôt sur le revenu</b>	
Plus value brute :	
Origine 1 :	62 350,00 €
Origine 2 :	81 282,77 €
Taux de réduction :	
Origine 1 :	30,00%
Origine 2 :	6,00%
Plus-value imposable après réduction :	
Origine 1 :	43 645,00 €
Origine 2 :	76 406,00 €
Total :	120 051,00 €
Taxe à payer :	22 810,00 €
Rappel du taux : 19,00 %	
<b>Taxe due au titre des prélèvements sociaux</b>	
Plus value brute au titre des Prélèvements sociaux :	
Origine 1 :	62 350,00 €
Origine 2 :	81 282,77 €
Taux d'abattement au titre du PS :	
Origine 1 :	8,25%
Origine 2 :	1,65%
Plus-value imposable après abattement pour année de détention :	
Origine 1 :	57 206,00 €
Origine 2 :	79 942,00 €
Total :	137 148,00 €
Taxe à payer :	21 258,00 €
Rappel du taux : 15,50 %	

**Taxe sur plus-value élevée  
(Art. 1609 nonies G du CGI)**

La cession est soumise à la taxe prévue par l'article 1609 nonies G du CGI.

Tranches		Application
110 001,00 €	à	150 000,00 €
		3 602,00 €

Rappel du taux : 3,00%

Montant de la taxe à payer : 3 602,00 €

**Total des taxes**

Taxe à payer au titre de l'impôt sur le revenu : 22 810,00 €  
Taxe à payer au titre des prélèvements sociaux : 21 258,00 €  
Taxe sur plus-value élevée : 3 602,00 €  
Total des taxes : **47 670,00 €**