



Le calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées

publié le 31/08/2013, vu 9001 fois, Auteur : [Avocat fiscaliste Me Arpaia](#)

La taxe sur les plus-values immobilières a été codifiée à l'article 1609 nonies G du code général des impôts (CGI). Elle est assise sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € imposables à l'impôt sur le revenu. Cette nouvelle taxe est applicable à compter des cessions intervenues le 1er janvier 2013. Une instruction administrative a précisé le 6 août 2013 les modalités de détermination de cette taxe.

Par [Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris](#)

1) La base d'imposition de la taxe sur les plus-values immobilières élevées (TPVIE)

La taxe sur les plus-values immobilières élevées est assise sur les plus-values immobilières imposables à l'impôt sur le revenu ou soumises au prélèvement dû par les non-résidents.

La taxe est due par le vendeur du bien immobilier ou d'un droit y afférent sur la plus-value imposable supérieure à 50 000 €.

Elle s'applique au montant de la plus value nette imposable. Cela signifie que le seuil de 50 000 € s'apprécie après la prise en compte de l'abattement pour durée de détention et éventuellement de la fraction de la plus-value exonérée.

En cas de pluralité de vendeurs (indivisaires, concubins, couple pacsé), chacune des personnes constituent un cédant unique et l'appréciation du seuil de 50 000 € s'effectue individuellement au niveau de la quote-part de plus-value réalisée par chacun. S'agissant des couples mariés, la taxe sur les plus-values immobilières élevées ne s'applique qu'à partir de 100.000 €.

Concernant les personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu définies aux article 8, 8 bis et 8 ter du CGI, ainsi que celle prévue par l'article 1655 ter du CGI (*Cf; publication du 31/08/2013 sur le thème de la "taxe sur les plus-values immobilières élevées : qui et que concerne-t-elle?"*), le seuil de 50 000 € s'apprécie en principe au niveau du vendeur et donc de la personne morale, et non au niveau de chaque associé.

Cependant, il est admis que le seuil de 50 000 € soit apprécié selon la quote-part des droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu à la condition qu' il ne soit pas tenu compte pour l'appréciation de ce seuil :

- de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés ;
- de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération liée à la cession de la résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition.

2) Les taux d'imposition applicables à la TPVIE

Il est fait application d'un barème progressif dès le premier euro de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV*) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

*PV= montant total de la plus-value imposable ainsi déterminée :

(Prix de cession - Prix d'acquisition) - abattement pour durée de détention [6% d'abattement pour chaque année de détention au-delà de la 5ème année et jusqu'à la 21ème, 4% au terme de la 22ème année, soit une exonération totale au bout de 22 ans].

Une fois la plus-value immobilière imposable calculée, on lui appliquera la formule du barème pour le montant qui lui correspond pour obtenir le montant de la taxe à payer.

Exemple : M. X vend un appartement le 25 mars N pour un montant de 210 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-6 pour 100 000 €.

Plus-value brute : 210 000 (prix de cession) - 100 000 (prix d'acquisition) = 110 000 €.

Abattement pour durée de détention (une année de détention au-delà de la cinquième) : 6 % x 110 000 € = 6 600 €.

Plus-value nette : 110 000 - 6 600 = 103 400 €.

La plus-value imposable étant supérieure à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique.

Le montant de la plus-value étant compris entre 100 001 € et 110 000 €, la taxe correspondante est calculée selon la formule qui suit :

$(3 \% \times 103\,400) - [(110\,000 - 103\,400) \times 1/10]$, soit $3\,102 - 660 = 2\,442$ €.

3) Le fait générateur de l'imposition

Le fait générateur de l'imposition est constitué par la cession à titre onéreux du bien ou du droit s'y rapportant.

Par conséquent, la cession est intervenue à la date portée dans l'acte authentique si elle a été constatée ainsi. Dans les autres cas, à la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

4) Les obligations déclaratives

Le IV de l'article 1609 nonies G du CGI prévoit qu'une déclaration retraçant les éléments servant à la liquidation doit être déposée lors de l'enregistrement de l'acte de cession.

La taxe due par le cédant est versée lors du dépôt.

Il existe différents type de déclarations :

- Déclaration de plus-values sur cession d'immeubles ou de droits immobiliers n° 2048 IMM,
- Déclaration de plus-values sur cession de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière n° 2048 M
- Déclaration de plus-value d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière n°2048 M bis

[Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris](#)

Sources :

*Loi de finances rectificative pour 2012 n°2012-1510 du 29 décembre 2012
, article 70*

Article 1609 nonies G du Code général des impôts

BOFIP- BOI-RFPI-TPVIE-20-20130806 du 06/08/2013