



La plus-value immobilière, les points essentiels

publié le **12/11/2010**, vu **6594 fois**, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

Quelques règles essentielles à retenir concernant l'impôt sur la plus-value lors de la vente d'un bien immobilier en France. Différence de régimes entre résidence principale et secondaire, méthode de calcul, et exonérations.

La plus-value immobilière, les points essentiels

Quelques règles essentielles à retenir concernant l'impôt sur la plus-value lors de la vente d'un bien immobilier en France.

1. La résidence principale

La vente de la résidence principale n'entraîne pas d'imposition au titre de la plus-value quelle que soit la durée de détention du bien.

Constitue une résidence principale, la résidence effective et habituelle du contribuable.

En principe, le logement doit constituer la résidence principale au jour de la vente.

Cependant, l'administration fiscale tempère cette règle lorsque le bien a été occupé, à titre de résidence principale, jusqu'à sa mise en vente, mais ne l'est plus à la date de la vente.

Il ne faut pas oublier également le cas des époux, des concubins ou partenaires pacsés divorcent ou se séparent. Dans cette hypothèse, l'immeuble devait constituer la résidence principale lors de la séparation et la vente est motivée par la rupture et intervient dans un "délai normal " après la séparation.

Ce « délai normal » dans lequel doit intervenir la vente sera apprécié par l'administration.

Quid des dépendances ?

La vente des dépendances doit intervenir en même temps que celle de l'habitation principale car la loi exonère également la cession des dépendances immédiates et nécessaires du logement.

Cela concerne dans la majorité des cas les garages. Cependant, ils doivent être situés à une distance inférieure à un kilomètre par rapport à l'habitation.

2. La résidence secondaire

La vente de la résidence secondaire, à la différence de la résidence principale, entraîne une imposition au titre de la plus-value.

Cependant, un abattement de 10% par an à partir de la sixième année de détention s'applique. Cela entraîne une exonération totale au bout de quinze ans.

3. La prise en compte des travaux

Les travaux de construction, reconstruction, agrandissement, ou amélioration réalisés par des entreprises sont ajoutés au prix d'acquisition pour leur montant réel.

Ainsi, l'installation d'une salle de bains ou la rénovation d'un escalier peuvent être considérés comme une dépense de cette nature. Cela permettra de réduire la base de calcul de l'impôt.

Il est utile de garder à l'esprit que si le contribuable est propriétaire depuis plus de cinq ans, et même s'il ne peut pas apporter les justificatifs du montant réel des travaux, un forfait de 15% du prix d'acquisition est appliqué. Ce forfait ne concerne que la vente d'un immeuble bâti.

4. Le calcul de l'impôt sur la plus-value

La plus-value taxable s'obtient en soustrayant le prix d'acquisition du prix de vente.

Cela étant, avant de réaliser ce calcul, il est possible de « gonfler » le prix d'acquisition du bien et de diminuer le prix de vente.

Le prix d'acquisition peut-être notamment majoré :

- des frais d'acquisition : droits d'enregistrement, émoluments du notaire. Ils sont évalués pour leur montant réel ou pour une somme forfaitaire égale à 7,5% du prix d'acquisition,

Il est à noter également que dans le cadre d'une succession ou d'une donation, les frais d'acquisition pourront être pris en compte si le cédant les a lui-même supportés,

- du montant réel des éventuels travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration réalisés par des entreprises ou d'une somme forfaitaire égale à

15% du prix d'acquisition, si la vente concerne un immeuble bâti détenu depuis plus de cinq ans, comme nous l'avons vu plus haut (cf. 3).

Le prix de vente est lui éventuellement diminué du montant de certains frais dont :

- la commission d'agence si le vendeur s'engage à la verser,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires (amiante, termites, plomb, etc...),
- des frais de mainlevée (hypothèque ou IPPD).

Au résultat obtenu de la soustraction des deux montants, il reste à appliquer l'abattement relatif à la durée de détention de 10% par an à partir de la sixième année (cf. 2), ainsi qu'un abattement fixe de 1000 euros.

Cette plus-value nette imposable sera alors taxée à 28,1% depuis le 1er janvier 2009.

En effet, après déduction des abattements, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 16 %. S'ajoutent également les prélèvements sociaux : CSG, CRDS, prélèvement social de 2 %, contribution additionnelle «solidarité autonomie» au prélèvement social et contribution additionnelle «financement du RSA» au prélèvement social, soit un taux global de 12,1 %.

Enfin, la moins-value n'est pas prise en compte. Elle ne peut pas s'imputer sur les revenus ou sur la plus-value réalisée lors de la vente d'un autre bien.

5. Plus-value sur un bien hérité

Il faut garder à l'esprit que le délai de détention du bien court à partir du décès, et ce qu'il ait été recueilli en pleine propriété, en indivision ou lors du partage successoral.

Ainsi, le prix d'acquisition du bien ou de la quote-part est celle inscrite dans la déclaration de succession.

Si un abattement de 20% a été appliqué sur la valeur réelle du bien (parce qu'à la date du décès le bien constituait la résidence principale du défunt ainsi que celle de son conjoint ou de son partenaire pacsé ou leurs enfants mineurs ou majeurs protégés), la valeur retenue en tient compte.

6. Exonérations supplémentaires

Comme nous l'avons vu dans le point n°1, la plus-value sur la résidence principale ne sera pas taxée. Cependant, il existe d'autres exonérations de l'impôt sur la plus value, pour tout ce qui touche à la vente :

- de biens détenus depuis plus de quinze ans ;

- de biens dont le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- de biens échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;
- de biens qui font l'objet d'une expropriation si le prix est intégralement utilisé dans le délai d'un an, à l'acquisition, la construction, reconstruction, ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles ;
- par les titulaires de pension de vieillesse ou de certaines cartes d'invalidité, à la condition qu'ils ne soient pas passibles de l'ISF au titre de l'avant dernière année précédant celle de la cession, et que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la cession doit être inférieur à un certain montant.

Cordialement,

--

Emmanuel Charbit, Adv.

E-mail: emmanuel@cds-law.com

Internet: www.cds-law.com/emmanuel.html