

L'impôt sur la plus-value immobilière

Article juridique publié le 10/02/2018, vu 342 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

I. Le calcul de la plus-value

- Il est déterminé de la façon suivante conformément à l'article 150 V du CGI :

Prix de cession (art 150 VA I du CGI) + charges augmentatives du prix (art 150 VA II du CGI) – frais supportés par le vendeur (art 150 VA III du CGI) – prix d'acquisition – frais et dépenses énumérés par la loi – frais d'acquisition – travaux

= Plus-value brute

- La plus-value brute est ensuite réduite : - d'un abattement par année de détention au-delà de la cinquième.
- On obtient alors la plus-value imposable à laquelle on appliquera le Taux d'imposition et taxe additionnelle correspondant en fonction du pays de résidence du cédant.

A. Prix de cession

C'est le prix réel tel qu'il est stipulé à l'acte. Lorsqu'une dissimulation du prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation (art. 150 VA-I CGI)

+ Augmenté des charges augmentatives du prix de vente :

> Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ses soit et mise à la charge des acquéreurs en lieu et place du vendeur,

– Diminué :

> de la TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession

> des frais supportés par le vendeur, lesquels s'entendent exclusivement (Décret du 31/12/03) : - des frais versés à un intermédiaire (agence) ou un mandataire (représentant fiscal), - des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation, - des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation, - des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire, - des frais exposés par le vendeur en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

B. Prix d'acquisition (art 150 VB-I du CGI)

Il s'entend :

- Lors d'une acquisition à titre onéreux : du prix effectivement acquitté par le cédant tel qu'il a été stipulé dans l'acte
- Lors d'une acquisition à titre gratuit : de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

Il est majoré sur justification et paiement effectif par le cédant :

- De toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ;

- Des frais afférents à l'acquisition ;

> Lors d'une acquisition à titre onéreux :

> soit un forfait égal à 7,5% du prix d'acquisition (com. agence incluse),

> soit pour leur montant réel (frais notariés, droit d'enregistrement, com. agence...)

> Lors d'une acquisition à titre gratuit : les frais et droits de mutation

> s'ils ont été effectivement acquittés par le cédant

> et à proportion de la fraction de la valeur représentative des biens ou des droits.

La suite sur notre [blog](#)