



Calcul de la plus-value immobilière

Fiche pratique publié le **28/08/2019**, vu **1441 fois**, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

Lorsque vous vendez un bien immobilier que ce soit un appartement, une maison ou un terrain, vous êtes susceptible de réaliser une plus-value immobilière.

La loi prévoit en détail le calcul de cet impôt qui peut parfois générer du contentieux.

I Le principe du calcul de la plus-value immobilière

La plus-value immobilière est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat (ou le prix déclaré lorsque le bien a été reçu par donation ou succession).

La plus-value immobilière est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat ou la valeur déclarée, lorsque le bien a été reçu par donation ou succession.

Néanmoins, il ne faut pas prendre en compte les montants tels que stipulés dans l'acte de vente ou de succession. De nombreuses règles existent pour déterminer d'un point de vue fiscal le montant brut de la plus-value.

A) Déterminer la plus-value brute pour calculer le chiffre sur lequel les abattements fiscaux vont s'appliquer

Pour calculer la plus-value brute, il faut calculer le prix d'acquisition *corrigé* et le prix de vente *corrigé*.

Le prix d'acquisition corrigé est égal au prix figurant dans l'acte + les frais d'acquisition (frais de Notaire et commission d'agence par exemple) + les frais de travaux.

Les frais de travaux peuvent être intégralement répercutés sur justificatif. A défaut, vous bénéficierez d'un abattement forfaitaire de 15% uniquement si vous avez détenu le bien plus de cinq ans.

Le prix de cession corrigé est égal au prix de cession – les frais d'agence.

B) Appliquer les abattements fiscaux pour calculer la plus-value nette

Une fois que vous avez obtenu votre plus-value brute, vous allez bénéficier d'abattements fiscaux en fonction de la durée de détention qui permettront de minorer le montant définitif de l'impôt en fonction de la durée de détention.

NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION DU BIEN VENDU	% D'ABATTEMENT AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU	% D'ABATTEMENT AU TITRE DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX
---	--	--

Moins de 6	0%	0%
6	5%	1,65%
7	10%	3,30%
8	15%	4,95%
9	20%	6,60%
10	25%	8,25%
11	30%	9,90%
12	35%	11,55%
13	40%	13,20%
14	45%	14,85%
15	50%	16,50%
16	55%	18,15%
17	60%	19,80%
18	65%	21,45%
19	70%	23,10%
20	75%	24,75%
21	80%	26,40%
22	85%	28,00%
23	90%	37,00%
24	95%	46,00%
25		55,00%
26		64,00%
27		73,00%
28	100%	82,00%
29		91,00%
30		100,00%

II Calculer le montant de l'imposition sur la base de la plus value nette.

Une fois que vous avez appliqué l'abattement, vous obtenez donc le montant net de votre plus value.

C'est uniquement sur ce chiffre que vous pourrez enfin appliquer le pourcentage de l'impôt prévu par le Code général des impôts.

S'agissant de l'impôt sur le revenu, le prélèvement est de 19 %.

S'agissant des prélèvements sociaux, le montant est de 17,2 %.

En additionnant ces deux montants vous obtenez enfin le montant précis de votre impôt dû au titre de la plus-value immobilière.

Une taxe additionnelle peut toutefois s'appliquer lorsque la plus-value est considérée comme importante.

Me Ribeiro de Carvalho, Avocat en Droit immobilier à Nice vous rédigera prochainement un article

sur les cas d'exonération de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Suivez ses actualités sur son [site](#), son [linkedin](#) ou son [Facebook](#).