

Plus-value immobilière : calcul et exonérations

La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.



Comment se calcule une plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une **cession à titre onéreux** : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc.

Son calcul s'effectue en deux étapes :

- le calcul de la plus-value brute,
- l'application d'abattements.

La **plus-value brute** est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Le **prix de vente** est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur (*par exemple, une indemnité d'éviction*) et diminué sur justificatifs des frais supportés par le vendeur (*par exemple, le coût des diagnostics immobiliers ou les frais de mainlevée d'hypothèque*).

Quant au **prix d'acquisition**, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

des **frais d'acquisition** (*émoluments du notaire, droits d'enregistrement...*) d'un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat ou aux frais réels sur justificatifs ;

des **travaux** pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'achat pour un bien détenu depuis plus de cinq ans ou aux frais réels sur justificatifs.

Exemple : pour un prix d'achat de 200 000 €, les évaluations forfaitaires permettent de majorer le prix de 15 000 € pour les frais d'acquisition et de 30 000 € pour les travaux.

À cette plus-value brute s'appliquent des **abattements pour durée de détention**.

| Durée de détention | Taux d'abattement applicable chaque année de détention pour l'impôt sur le revenu | Taux d'abattement applicable chaque année de détention pour les prélèvements sociaux |
|--------------------|---|--|
| Moins de 6 ans | 0 % | 0 % |

| Durée de détention | Taux d'abattement applicable chaque année de détention pour l'impôt sur le revenu | Taux d'abattement applicable chaque année de détention pour les prélèvements sociaux |
|-------------------------|---|--|
| De la 6e à la 21e année | 6 % | 1.65 % |
| 22e année | 4 % | 1.60 % |
| Au-delà de la 22e année | Exonération | 9 % |
| Au-delà de la 30e année | Exonération | Exonération |

Par exemple, pour un bien détenu depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de :

60 % pour l'IR,

16.5 % pour les prélèvements sociaux.

Pour une plus-value de 40 000 €, seuls 16 000 € seront soumis à l'IR et 33 400 € aux prélèvements sociaux.

À noter

Pour les biens situés dans certaines zones « tendues » entre l'offre et la demande, un abattement supplémentaire de 70 % est applicable si la cession permet la construction d'immeubles d'habitation collectifs et 85 % s'il s'agit majoritairement de logements sociaux et/ou intermédiaires. En pratique, cet abattement exceptionnel s'applique à des cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2022 (sous réserve que l'avant-contrat ait acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020).

Le taux de taxation de la plus-value : après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Une taxe complémentaire est due pour les plus-values supérieures à 50 000 €, après abattement. Elle est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Quelles sont les exonérations ?

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les **ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 €** ou les **ventes au profit d'organismes chargés du logement social**.

La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est **pas propriétaire de sa résidence principale** et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, **les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés** peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

Pourquoi consulter un notaire ?

Le notaire se charge de **calculer le montant de la taxation sur la plus-value** et d'**effectuer le paiement auprès des services de la publicité foncière**. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.

A LIRE AUSSI

L'éco-prêt à taux zéro cumulable avec MaPrimeRénov'

Un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximum de 30 000 € pour financer des travaux de rénovation énergétique est cumulable avec MaPrimeRénov', subvention pour le financement des mêmes travaux, dans des conditions précisées par un décret du 30 mars. Cette disposition entre en vigueur le 1^{er} juillet 2022. En savoir plus.



CONSEILS DES NOTAIRES

Découvrez toutes les nouveautés

Amendes, fiscalité, revente...retrouvez dans la Lettre Conseils des notaires les conséquences pour des travaux effectués sans autorisation.