



M^e Julie Maistre du Chambon, notaire

Plus-value immobilière : comment réduire la note ?

Les plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de la vente d'un bien immobilier sont soumises à une imposition au taux de 34,5 % recouvrant un impôt sur le revenu (19 %) et des prélèvements sociaux (15,5 %).

La plus-value immobilière est déclarée lors de la mutation au moyen d'un imprimé déposé par le notaire à l'administration fiscale, avec le paiement de l'impôt.

La plus-value immobilière taxable n'est pas la simple différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien immobilier. De nombreux éléments peuvent venir minorer le montant de l'impôt. En outre, il est un certain nombre d'hypothèses dans lesquelles la plus-value immobilière est totalement exonérée.

Les cas d'exonération de plus-value immobilière

Certaines opérations, en principe imposables au titre de la plus-value immobilière, ne donnent lieu à aucune imposition.

La vente de la résidence principale

Est exonérée la plus-value immobilière réalisée à l'occasion de la vente de la résidence principale qui se définit comme le logement occupé de manière habituelle et effective par son propriétaire au jour de la vente.

Les immeubles loués ou occupés gratuitement par un membre de la famille du propriétaire sont donc imposables à la plus-value immobilière.

La vente d'un bien inoccupé au jour de la vente mais qui constituait la résidence principale du vendeur jusqu'à sa mise en vente est également exonérée de plus-value immobilière, à condition que la vente intervienne dans un délai normal s'appréciant en fonction des circonstances de fait (délai maximum d'un an).

En outre, la vente de l'ancienne résidence principale d'une personne âgée placée en maison de retraite ou d'une personne handicapée placée en foyer d'accueil est exonérée de plus-value immobilière à la triple condition :

- qu'au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, le vendeur ne soit pas passible de l'impôt sur la fortune et que son revenu fiscal ne dépasse pas un certain seuil fixé annuellement.
- que le logement n'ait pas été occupé depuis le placement du cédant en maison de retraite ou en foyer d'accueil.
- que la cession intervienne dans un délai maximum de deux ans depuis l'entrée du cédant en établissement spécialisé.

La vente d'un logement autre que la résidence principale

La plus-value immobilière réalisée lors de la première vente d'un logement autre que la résidence principale est exonérée, à la double condition que le vendeur n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la vente et qu'il remploie le prix de vente dans l'acquisition ou la construction d'un logement qui constituera sa résidence principale. Le remploi du prix de vente dans la nouvelle acquisition doit être réalisé dans

les deux ans de la cession. À défaut, l'exonération de plus-value immobilière est remise en cause.

La vente dont le prix n'excède pas 15 000 €

La vente d'un bien immobilier dont le prix de vente n'excède pas 15 000 € est exonérée de plus-value immobilière. En cas de cession d'un bien en indivision, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise. En cas de vente par des époux, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de la quote-part recueillie par chacun des époux.

La vente d'un logement par des retraités ou invalides, de condition modeste

La vente d'un logement par des personnes titulaires d'une pension de retraite ou d'une carte d'invalidité est exonérée de plus-value immobilière, à la condition qu'au titre de l'avant-dernière année précédant la vente :

- ces personnes n'aient pas été assujetties à l'impôt sur la fortune.
- leur revenu fiscal de référence n'ait pas dépassé pas un certain seuil (10 686 € pour la première part de quotient familial, 2 853 € pour chaque demi-part supplémentaire).

La vente d'un bien détenu depuis plus de trente ans

La plus-value immobilière réalisée lors de la vente d'un bien immobilier, quel qu'il soit, est totalement exonérée en cas de détention du bien depuis plus de trente ans. Au-delà de vingt-deux ans de détention du bien, la plus-value

immobilière n'est soumise qu'aux prélèvements sociaux (15 %).

Les éléments de calcul minorant la plus-value immobilière :

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble. En réalité, le calcul n'est pas si simple puisqu'un certain nombre d'éléments peuvent venir minorer la plus-value immobilière.

Les frais de cession

Le prix de cession à prendre en compte est celui figurant dans l'acte. Il doit être diminué des frais supportés par le vendeur, à l'occasion de la vente. Ainsi, peuvent être déduits du prix de cession les honoraires d'agence immobilière ou d'architecte, le coût des diagnostics obligatoires (diagnostics amiante, électricité...), les frais de mainlevée hypothécaire.

Les frais d'acquisition

Le prix d'acquisition correspond, quant à lui, au prix effectivement versé, lors de l'achat du bien immobilier, à titre onéreux. Lorsque le bien vendu a été acquis par succession ou donation, le prix d'acquisition correspond à la valeur du bien déclarée dans la succession ou à la valeur du bien figurant dans l'acte de donation.

Le prix d'acquisition est majoré des frais d'acquisition pris en compte soit pour leur montant réel (frais d'achat, honoraires d'agence immobilière...) soit pour un montant fixé forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition. Lorsque l'immeuble vendu a été acquis par voie de succession ou de donation, les frais d'acquisition majorant le prix d'acquisition ne peuvent être retenus que pour leur montant réel et à la seule condition d'avoir été supportés par le cédant.

Les dépenses de travaux

Le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses de travaux effectivement payées par le vendeur. Les dépenses de travaux sont les dé-

penses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration. Seuls peuvent être pris en compte les travaux effectués par une entreprise et facturés par cette dernière. Les travaux réalisés personnellement par le cédant sont exclus du calcul et ce, quelle que soit l'ampleur des travaux.

De même, les dépenses dites « locatives » ne peuvent être ajoutées au prix d'acquisition. Il s'agit notamment des travaux de peinture, moquettes, papiers peints. Les dépenses de travaux ayant déjà été prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu ou ayant permis une réduction d'impôt ne peuvent venir majorer le prix d'acquisition.

Il convient de noter que lorsque le bien immobilier vendu constitue un bien bâti (maison, appartement...), acquis depuis plus de cinq ans, le prix d'acquisition est majoré, au choix du cédant, des dépenses de travaux soit pour leur montant réel (dans les conditions énoncées ci-dessus) soit pour un montant fixé forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition, sans justificatif.

L'abattement par année de détention

Lorsque l'immeuble vendu est détenu depuis plus de cinq ans, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention qui diffère selon qu'il s'agit de calculer l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux.

Pour le calcul de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt et unième et de 4 % pour la vingt-deuxième année de détention.

Pour le calcul de la plus-value imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt et unième, de 1,60 % pour la vingt-deuxième année et de 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

Le calcul de la plus-value immobilière n'est pas forcément aisé et l'assistance d'un professionnel s'avère donc incontournable.



Chambre des notaires
de l'Isère

Illustration

Un particulier vend le 5 février 2016 un appartement qu'il a acquis le 1^{er} octobre 2003 et dans lequel il n'a pas réalisé de travaux. Le prix de vente est de 120 000 €. Les honoraires de l'agence immobilière à la charge du vendeur s'élevaient à 6 000 €. Le coût des diagnostics s'élève à 400 €. Le prix d'acquisition est de 60 000 €.

Calcul de la plus-value immobilière :

- Prix de cession :	120 000 €
À déduire :	
- Honoraires d'agence :	6 000 €
- Frais de diagnostics :	400 €
Prix de cession corrigé :	113 600 €
- Prix d'acquisition :	60 000 €
À ajouter :	
- Frais d'acquisition (forfait fiscal : 7,5 %) :	4 500 €
ou montant réel	
- Travaux (forfait fiscal de 15 %) :	9 000 €
Prix d'acquisition corrigé :	73 500 €
Plus-value (113 600 € – 73 500 €) :	40 100 €
Abattement par année de détention au-delà de la 5 ^e année (40 100 x 48 %) :	19 248 €
Plus-value imposable à l'impôt sur le revenu :	20 852 €
Abattement par année de détention au-delà de la 5 ^e année (40 500 x 13,20 %) :	5 293 €
Plus-value imposable aux prélèvements sociaux :	34 807 €
Calcul de l'impôt :	
Impôt sur le revenu afférent à la plus-value (20 852 x 19 %) :	3 962 €
Prélèvements sociaux (34 807 x 15,5 %) :	5 395 €
Total de l'impôt à payer :	9 357 €