

Lorsque vous vendez un bien immobilier, qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement ou d'un terrain, vous réalisez, le plus souvent, ce que l'on appelle une plus-value immobilière. En général, vous vendez votre bien à un prix plus élevé que celui auquel vous l'avez acheté. La plus-value est grosso modo la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition, c'est le gain réalisé lors de la revente.

Plus précisément, la plus-value immobilière est calculée en déduisant du **prix de cession** (prix de vente) le **prix de revient du bien** (prix d'acquisition = prix d'achat majoré de certains frais). Ces frais sont composés de :

- 7,5% : forfait pour compenser les frais de notaire, les frais d'enregistrement de publicité foncière, les frais des intermédiaires de vente liés à l'achat (ex : une agence immobilière). Ce forfait est applicable par défaut mais peut être ajusté à la hausse si les frais réellement payés lors de l'achat sont supérieurs à ce montant forfaitaire. Il suffit de fournir l'acte d'achat au notaire en charge de la vente pour qu'il prenne en compte le montant réel. Par ailleurs, plus la surface de l'appartement est grande, plus les frais liés à son achat sont, en proportion, faibles. Les grandes surfaces ont généralement des frais plus faibles que le forfait, à l'inverse des surfaces plus petites.
- 15% : forfait pour compenser des travaux de construction, d'agrandissement, d'amélioration, à condition que le bien immobilier ait été détenu 5 ans minimum et que les travaux aient été réalisés par une entreprise. Ce forfait est applicable sans avoir à établir la réalité des travaux, qu'ils aient été réalisés ou non. De même que pour le forfait des frais de notaire, si des travaux ont été réalisés pour un montant supérieur au forfait de 15%, le notaire en charge de la vente prendra en compte le montant réel des travaux réalisés sur justificatifs (factures).
- Si la vente porte sur un terrain à bâtir, il est également possible d'ajouter au prix d'achat, les frais de voirie et des réseaux de distribution, tels que les dépenses d'aménagement et de viabilisation d'un terrain situé dans un lotissement.

A noter que lorsque le bien a été acquis à titre gratuit par donation ou succession, son prix d'acquisition est égal à la valeur déclarée lors de la donation ou de la succession, majorée des frais réels et des droits de mutation si ceux-ci ont été supportés par le donataire (celui qui a reçu le bien) ou l'héritier.

NB : La vigilance est donc de mise pour s'assurer que les forfaits ou les frais réels soient bien pris en compte par le notaire pour diminuer la plus-value imposable à la revente.

Pour qu'il y ait plus-value, il faut plusieurs conditions :

- il doit s'agir d'une **cession à titre onéreux** (vente ou échange) et non gratuite (succession ou donation);
- la vente doit porter **sur un bien ou des droits immobiliers** (par exemple : votre logement ou votre résidence secondaire) ou sur des titres de sociétés immobilières (SCI). La vente que vous réalisez ne doit pas faire l'objet d'une **exonération**.

La plus-value est imposée jusqu'à hauteur de **36,2 %** soit **19% au titre de l'impôt sur les revenus + 17,2% au titre des prélèvements sociaux**.

La plus-value peut être élevée, voire très élevée. Aussi, elle fait l'objet de **correctifs** pour en diminuer le montant et pour aboutir à la plus-value qui va être le plus souvent taxée, sauf cas d'exonération.

Plus on détient le bien depuis longtemps, plus la taxation baisse. Chaque année de détention permet de profiter d'un abattement sur la plus-value imposable :

- l'abattement pour durée de détention aboutit à une exonération **pour l'impôt sur le revenu** au bout de 22 ans (contre 30 ans précédemment) ;
- l'abattement pour durée de détention aboutit à une exonération **pour les prélèvements sociaux** au bout de 30 ans.

Abattement pour une durée de détention

Le taux et la cadence de l'abattement pour la durée de détention sont différents pour déterminer l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable pour chaque année de détention Assiette pour l'impôt sur le revenu	Taux d'abattement applicable pour chaque année de détention Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1.65 %
22ème année révolue	4 %	1.60 %
Au-delà de la 22ème année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30ème année	Exonération	Exonération

Depuis le 1^{er} janvier 2013, une taxe complémentaire (de 2 à 6 % selon le montant de la plus-value après application de l'abattement) s'applique sur les plus-values immobilières, autres que sur les terrains à bâtir, d'un montant supérieur à 50 000 €. Sont concernées les plus-values résultant de cessions réalisées.

La vente de la résidence principale (appartement, maison, chalet...), est exonérée d'impôt sur la plus-value. La règle est simple, il n'y a pas d'exception, il n'y a pas d'impôt : ni impôt sur les revenus, ni prélèvements sociaux. Il suffit que le logement vendu constitue la résidence principale du vendeur au jour de la cession pour être exonéré. Pour que le bien immobilier vendu soit considéré comme une résidence principale, il faut qu'il ait été déclaré comme tel auprès de l'Administration pour au moins un exercice fiscal et une durée minimale d'habitation de 6 à 12 mois selon les jurisprudences. Pour s'en assurer, l'Administration fiscale peut demander des justificatifs comme les factures d'électricité, d'eau, de gaz ... permettant de justifier que le bien était habité et pouvait être considéré comme la résidence principale.

L'exonération s'applique aussi aux dépendances de la résidence principale (garage, parking, cave, terrain), à condition qu'elles soient cédées en même temps que celle-ci, et même si elles sont situées jusqu'à 1km de la résidence principale (ex : un garage situé à 500m dans un autre immeuble que l'appartement vendu est assimilable à la résidence principale, s'il est vendu au même moment).

A l'identique de la résidence principale, la vente d'un lot pour un montant inférieur à 15 000 € pour une personne seule (30 000 € pour un couple) est exonérée d'impôt sur la plus-value (garage, box, cave, ...).

Tous les biens qui ne sont pas assimilés "résidence principale" subissent l'impôt sur la plus-value. Ces biens sont considérés "résidence secondaire", c'est-à-dire les véritables résidences secondaires mais aussi les investissements locatifs ou encore les logements vacants ou les terrains.

Quid en cas de déménagement ? Dès lors qu'il y a déménagement, le logement en vente ne constitue plus la résidence principale. Il y a donc un risque de perdre le droit à l'exonération fiscale. Toutefois, l'Administration admet le bénéfice de l'exonération dès lors que le logement a constitué la résidence principale jusqu'à la mise en vente, si la vente intervient dans des délais normaux de vente (de l'ordre d'une année) et que l'appartement, entre temps, n'ait pas été loué ou occupé, y compris à titre gratuit.

Vente d'une résidence secondaire

Pour ceux qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, il existe un cas d'exonération d'impôt sur la plus-value à l'occasion de la vente d'une résidence secondaire (qu'elle soit donnée en location, réservée à l'usage de son propriétaire ou vacante), sans attendre le délai de détention de 30 ans.

Pour bénéficier de cette exonération, les trois conditions suivantes doivent être remplies :

- il doit s'agir de la première vente d'une résidence secondaire,
- le vendeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la vente,
- le vendeur doit réemployer le prix de la vente, intégralement ou partiellement, dans un délai de 24 mois pour acheter sa résidence principale. L'exonération fiscale s'applique à la partie du prix qui est réinvestie. La taxation de la plus-value portera sur la partie de la vente non réinvestie.

La vente de l'ancienne résidence de retraités ou invalides

Les personnes âgées résidant en maison de retraite et les adultes handicapés hébergés dans des foyers d'accueil vendent dans un délai de moins de deux ans, après avoir quitté le logement qu'ils habitaient avant leur entrée dans ces établissements, bénéficient d'une exonération de la plus-value sur cette vente.

Le logement qui constituait leur résidence principale, ne doit pas avoir été occupé depuis leur départ. Seuls sont concernées les vendeurs remplissant les deux conditions de ressources suivantes :

- leur revenu fiscal de référence (celui de l'avant dernière année précédant la vente, soit 2018 pour une vente en 2020) ne doit pas dépasser 25.839€ pour la première part du quotient familial, majorée de 6.037€ pour la première demi-part et de 4.572€ pour chaque demi-part supplémentaire,
- ils ne doivent pas être soumis à l'IFI (ISF jusqu'en 2017) au titre de l'avant dernière année précédant celle de la vente.

Si ces conditions sont respectées, la personne qui part en maison de retraite ou en foyer d'accueil peut attendre avant de se décider à vendre sa résidence principale. Du moment que la vente intervient dans les deux ans suivant son départ, elle est exonérée de la taxation sur la plus-value. Cela lui laisse le temps de murir sa réflexion et de décider de la vente sans précipitation.

Notez que si la vente intervient la première année, la personne peut bénéficier, sans condition de ressources, de l'exonération pour résidence principale. L'Administration fiscale tolère un délai d'un an entre le départ de sa résidence principale et la vente de celle-ci, à condition toutefois que le bien ait été mis en vente quand son occupant l'a quitté, et qu'il n'ait pas trouvé preneur depuis.

Vente d'un bien appartenant à deux personnes

Deux personnes possèdent un logement, l'une à hauteur de 10 % et l'autre à hauteur de 90 %. Il est vendu au prix de 100.000 €.

La valeur de la part de la 1^{ère} personne est de 10.000 € (100.000 € x 10 %) : elle échappe à l'impôt sur la plus-value car elle est inférieure à 15.000 €.

La valeur de la part de la 2^{ème} personne est de 90.000 € (100.000 € x 90 %), elle est imposée sur la plus-value.

Annexe jointe : Exemple de calcul de l'imposition d'une plus-value.

**EXEMPLE DE CALCUL DE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE D'UN BIEN
EN TENANT COMPTE DE LA DUREE DE DETENTION**

Le principe des abattements pour durée de détention est que plus vous gardez longtemps votre logement entre le moment de son achat et celui de sa vente et plus vous bénéficiez d'une réduction de la plus-value. La date à laquelle vous avez reçu votre titre de propriété pour ce bien est donc importante.

Le barème en vigueur en 2021 pour le pourcentage des abattements est celui-ci :

Temps de détention en année pleine	Abattement pour l'impôt sur les revenus à 19 %	Abattement pour la CSG et CRDS à 17,2 %
5 ans ou moins	0 %	0 %
6 ans	6 %	1,65 %
7 ans	12 %	3,30 %
8 ans	18 %	4,95 %
9 ans	24 %	6,60 %
10 ans	30 %	8,25 %
11 ans	36 %	9,90 %
12 ans	42 %	11,55 %
13 ans	48 %	13,20 %
14 ans	54 %	14,85 %
15 ans	60 %	16,50 %
16 ans	66 %	18,15 %
17 ans	72 %	19,80 %
18 ans	78 %	21,45 %
19 ans	84 %	23,10 %
20 ans	90 %	24,75 %
21 ans	96 %	26,40 %
22 ans	100 %	28 %
23 ans	100 %	37 %
24 ans	100 %	46 %
25 ans	100 %	55 %
26 ans	100 %	64 %
27 ans	100 %	73 %
28 ans	100 %	82 %
29 ans	100 %	91 %
30 ans et plus	100 %	100 %

Seules les années pleines comptent pour pouvoir déduire le montant des abattements sur la plus-value immobilière. Un bien acheté le 20 juin, doit être vendu le 21 juin les années suivantes pour que toutes les années comptent. Il convient de vérifier la date de son titre de propriété pour voir si quelques jours de plus ne permettent pas de valider une année supplémentaire et ainsi réduire la taxe sur la plus-value.

Il y a deux barèmes pour la taxe sur une plus-value immobilière :

- un barème pour l'impôt sur le revenu à 19 %. Il permet une exonération complète au bout de 22 ans,
- un barème pour les prélèvements sociaux à 17,2 % (CSG + CRDS). Il faut attendre 30 ans pour ne plus payer une contribution sociale sur la plus-value.

Exemple : un vendeur qui réalise une plus-value de 30 000 € sur une maison qu'il détient depuis 15 ans bénéficiera :

- d'un abattement de 60 % pour l'impôt sur le revenu. Cela veut dire que l'impôt est calculé sur 40 % de la plus-value soit sur 12 000 €. Cela fait un impôt d'un montant de 2 280 € (19 % de 12 000 €).
- d'un abattement de 16,5 % pour les prélèvements sociaux. La taxe pour les prélèvements sociaux portera sur les 83,5 % de la plus-value (100% - 16,5%) soit 25 050 €. Cette taxe de 17,2 % s'élèvera à 4308,60 € (25 050€ x 17,2 %) au titre de la CSG CRDS.

Sur cet exemple, l'imposition totale sur une plus-value de cession de logement de 30 000 euros est donc de 6 588,60 euros (4 308,60 € + 2 280 €).

Cet impôt sur la plus-value fait partie des différents frais à payer lors d'une vente immobilière. Il est à payer même si l'on n'est pas imposable sur le revenu. C'est le notaire qui se chargera de prélever cet impôt immobilier à la date de la vente. Il diminuera la somme d'argent que l'on perçoit à la vente du bien du montant de l'impôt sur la plus-value. La somme reçue n'est pas ajoutée à la déclaration des revenus car le notaire a versé directement au fisc l'impôt sur la plus value.
