



**Chouette
Partner**

l'immobilier d'une nouvelle ère

La plus-value immobilière

Vous avez décidé de vendre votre bien ?

Maison, appartement ou encore terrain, sachez que dans la plupart des cas vous réalisez ce que l'on appelle une plus-value immobilière. Il est important de l'étudier avant d'envisager la commercialisation de votre bien.

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

■ Suis-je concerné ?

- 1) Si le bien vendu est votre résidence principale : **Vous êtes exonéré d'impôt sur la plus-value.**

Qu'est-ce qu'une résidence principale ? Il s'agit du logement que vous occupez la majeure partie de l'année, lequel est déclaré sur votre relevé d'imposition. Il n'existe pas de durée d'occupation minimale pour identifier un bien comme étant sa résidence principale. Cependant, sans document officiel de domiciliation, vous devrez prouver que ce bien est réellement votre résidence

A savoir ! si vous déménagez de votre résidence principale entre le moment de la mise en vente du bien et la signature de l'acte authentique, vous ne serez pas soumis à l'impôt sur la plus-value. Attention toutefois ! La vente doit être réalisée dans un délai d'un an à compter de votre départ, sous peine d'être ensuite taxé.

- 2) Si le bien vendu est votre résidence secondaire: **L'impôt sur la plus-value est calculé en fonction de votre durée de détention de celui-ci.** (il existe cependant divers cas d'exonérations).

■ Cas d'exonération de plus-value

- Depuis le 1^{er} Janvier 2018, un amendement exonère en partie voire totalement d'impôt sur la plus-value, les propriétaires qui se séparent d'un terrain à bâtir dès lors que l'acheteur s'engage à y construire des logements (sous certaines conditions)
- Si le prix du bien est de maximum 15 000 €
- Après 30 ans de détention du bien, celui-ci est totalement exonéré (voir le tableau ci-dessous)
- Si la vente d'une résidence secondaire sert à financer l'achat d'une résidence principale.
- La vente des biens des retraités ou des personnes handicapées peuvent être exonérées à condition de remplir certaines conditions.

■ Comment minorer une plus-value ?

Pensez à augmenter le prix d'acquisition du bien à travers deux critères :

- **Les Frais d'acquisition :**
En moyenne, un forfait de 7,5% est calculé à défaut des frais réels.
Exemple : droit de succession
- **Les travaux réalisés** (hors entretien et réparation) :
En moyenne, un forfait de 15% est calculé à défaut des frais réels.
Pour faire valoir un forfait, la durée de détention du bien doit être supérieure à 5 années pleines.
- Si vous laissez des meubles, vous pouvez réaliser une estimation du mobilier, électroménager de manière à le déduire du prix de vente. (Des factures sont nécessaires).

■ A quel moment payer cet impôt ?

La plus-value immobilière supporte l'impôt l'année de sa réalisation.
Le notaire chargé de la vente vous verse le prix de vente net d'impôt.

■ Calcul de l'imposition

Rappelons que plus vous détenez le bien depuis longtemps, plus l'abattement est important, plus la plus-value nette diminue et donc, plus le montant d'impôt baisse.

Ainsi un bien est exonéré d'impôt sur le revenu après vingt-deux années de détention. Il faut attendre trente ans pour être totalement exonéré de prélèvements sociaux.

Les grilles d'abattement présentées ci-dessous sont identiques quel que soit le type de bien.

Durée de détention	pour le calcul de l'impôt sur le revenu	pour le calcul des prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
Entre 6 et 7 ans	6%	1,65%
Entre 7 et 8 ans	12%	3,30%
Entre 8 et 9 ans	18%	4,95%
Entre 9 et 10 ans	24%	6,60%
Entre 10 et 11 ans	30%	8,25%
Entre 11 et 12 ans	36%	9,90%
Entre 12 et 13 ans	42%	11,55%
Entre 13 et 14 ans	48%	13,20%
Entre 14 et 15 ans	54%	14,85%
Entre 15 et 16 ans	60%	16,50%
Entre 16 et 17 ans	66%	18,15%
Entre 17 et 18 ans	72%	19,80%
Entre 18 et 19 ans	78%	21,45%
Entre 19 et 20 ans	84%	23,10%
Entre 20 et 21 ans	90%	24,75%
Entre 21 et 22 ans	96%	26,40%
Entre 22 et 23 ans	100% exonération	28%
Entre 23 et 24 ans	-	37%
Entre 24 et 25 ans	-	46%
Entre 25 et 26 ans	-	55%
Entre 26 et 27 ans	-	64%
Entre 27 et 28 ans	-	73%
Entre 28 et 29 ans	-	82%
Entre 29 et 30 ans	-	91%
Plus de 30 ans	-	100% exonération

Depuis le 1er janvier 2013, une taxe supplémentaire s'applique aux plus-values imposables qui excèdent 50 000 euros. Le taux varie entre 2 et 6% selon le montant de la plus-value réalisée.

Axe supplémentaire pour les plus-values supérieures à **50.000 euros**

Plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 € - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 € - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 € - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 € - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 € - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

Retrouvez ci-dessous le lien d'un **outil de calcul de la plus-value** :

<http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml>

Nous vous conseillons toutefois de valider le montant avec un notaire.

Toute l'équipe Chouette Partner espère avoir répondu à vos questions. N'hésitez pas à nous contacter à contact@chouettepartner.com pour plus d'informations.