

Plus-value : exonération, calcul et paiement - Ce qui change après la réforme

Le régime de taxation des plus-values immobilières des particuliers a été profondément modifié et à plusieurs reprises depuis 2004.

Cependant, un certain nombre d'opérations et de personnes restent exonérées de déclaration et de taxation :

- Les ventes de la résidence principale.

- Les ventes effectuées après 30 ans, c'est à dire toute vente signée plus de quinze ans après l'achat.

- Les petites ventes, c'est à dire les ventes dont le prix est inférieur à 15.000 euros. Si la vente est faite par un couple marié le seuil de 15.000 euros s'applique à chacun, ce qui permet une vente de 30.000 euros exonérée.

Certains retraités ou invalides titulaires d'une carte d'invalidité, non passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et dont le revenu fiscal est inférieur à un certain plafond.

- Les ventes aux organismes de logements sociaux, c'est à dire les ventes signées entre le 28 juillet 2005 et le 31 décem-

bre 2007 à un organisme de logements sociaux (HLM, etc).

Qu'est-ce qu'une plus-value immobilière ?

Lorsque vous vendez un bien immobilier, une maison, un appartement, ou un terrain, et que le prix obtenu pour cette vente est supérieur au prix payé à l'achat, vous réalisez une plus-value. Si ce n'est pas votre résidence principale, cette plus-value est soumise à un prélèvement par l'Etat. Le régime s'applique également en cas de vente des droits attachés à un bien immobilier (servitude, usufruit), de vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) d'un fonds de placement dans l'immobilier, ou encore en cas d'échange de biens, partage ou apport en société.

Quel est le principe de ce régime ?

La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, qui peut être majoré par certaines dépenses. C'est le

cas des frais d'acquisition à titre onéreux retenus soit pour leur montant réel, soit selon un forfait de 7.5% du prix d'acquisition. Et également des dépenses pour des travaux qui seront prises en compte soit sur justification d'une facture, soit forfaitairement (15%).

Que change la réforme ?

A compter du 1^{er} février 2012, il faut désormais avoir été propriétaire du bien pendant au moins 30 ans pour bénéficier de cette exonération. Le principe de l'abattement est maintenu mais de manière beaucoup moins avantageuse. Il est de 2% à partir de la 5^{ème} année de détention, 4% au-delà de la 17^{ème} et 8% au-delà de la 24^{ème} (au lieu des 10% à partir de la 5^{ème} année). Avant la réforme, pour la vente d'un bien détenu depuis 15 ans, la plus-value était exonérée, alors qu'après l'entrée en vigueur de la réforme, seul 20% du montant de la plus-value échappera à l'impôt. Par ailleurs, le taux global d'imposition des plus-values immobilières est aujourd'hui de 34,5%.



Sur tout ces sujets, n'hésitez pas à rencontrer votre notaire pour une consultation personnalisée.

Il vous fournira toutes les informations vous permettant de choisir la solution la plus sûre.

Le calcul par l'exemple

Un appartement acheté 90 000 € le 6 décembre 1996 est revendu 250 000 €. La cession intervient le 6 novembre 2012, soit après l'entrée en vigueur de la réforme. Le vendeur retient, pour son calcul, les forfaits d'acquisition et de travaux.

Le calcul sera le suivant :

Frais d'acquisition : 7.5% x 90 000 soit 6 750 €
Forfait travaux : 15% x 90 000 soit 13 500 €
→ Le prix d'acquisition corrigé s'élève donc à 90 000 € + 6 750 € + 13 500 € soit 110 250 €
Plus-value brute : 250 000 € - 110 250 € soit 139 750 €

L'abattement pour durée de détention est de 20%. La période de référence pour ce calcul est comprise entre le 6 décembre 2001 et le 6 novembre 2012 (10 ans et 6 mois), les cinq premières années ne comptant pas.

→ le pourcentage d'abattement est de 2% x 10 ans = 20%

→ La plus-value nette imposable s'élève à 139 750 € - 20% = 111 800 €

→ Imposition globale : 111 800 x 34,5% = **38.571 €**

ETUDE DE MAÎTRE VINCENT FLAMENT

1, rue Jean Jaurès - 92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Téléphone : 01 41 87 04 30 - Télécopie : 01 41 87 04 31

Messagerie : etude.flament@paris.notaires.fr

Le standard téléphonique est ouvert tous les jours de 9h. 45 à 12 h.30 et 14 h.00 à 18 h.00 (le vendredi, jusqu'à 17 h.00).

