

LA FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

La vente de biens immobiliers peut générer des plus-values qui sont soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Toutefois, sous réserve de certaines conditions, des exonérations peuvent s'appliquer.

■ COMMENT IMPOSE-T-ON UNE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ?

Les plus-values immobilières sont, en principes, imposées à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Par ailleurs, les plus-values excédant 50 000 € sont soumises à une taxe complémentaire.

■ DES EXONÉRATIONS SONT-ELLES PRÉVUES ?

Les plus-values réalisées par des particuliers lors de la vente d'un bien immobilier peuvent, selon les cas, être exonérées.

▪ Les exonérations liées à la nature du bien vendu

- La cession de la résidence principale du vendeur

La plus-value réalisée lors de la cession de sa résidence principale est exonérée d'imposition, dès lors que la résidence constitue la résidence effective et habituelle du vendeur, et que le vendeur occupe cet immeuble au jour de la cession.

Cette exonération s'applique quelle que soit le type de logement (appartement, maison individuelle).

Les dépendances de la résidence principale peuvent bénéficier de l'exonération.

- La cession de l'ancienne résidence principale des retraités ou invalides de condition modeste

Cette exonération s'applique aux plus-values réalisées par les retraités ou invalides de condition modeste qui résident, au moment de la vente, dans une maison de retraite ou en foyer d'accueil.

L'exonération s'applique également aux titulaires d'une carte de mobilité inclusion portant la mention de l'invalidité.

En plus de la prise en compte du statut de la personne, d'autres conditions doivent être remplies pour prétendre à l'exonération.

- La cession d'un logement qui ne constitue pas la résidence principale du vendeur

La plus-value réalisée lors de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale du vendeur, peut être exonérée.

Le prix de la vente doit être réemployé par le vendeur pour l'achat ou la construction de sa résidence principale.

- Les ventes n'excédant pas un certain montant

Lorsque le prix de cession de l'immeuble est inférieur ou égal à 15 000 €, la plus-value réalisée lors de la vente peut être exonérée.

Le montant est apprécié bien par bien.

- Les autres exonérations possibles

D'autres exonérations sont prévues lors de la vente d'un immeuble composant le patrimoine privé du vendeur :

- la vente d'un immeuble sinistré ;
- la vente d'un immeuble par la suite destinée à du logement social ;
- la vente réalisée au titre d'un droit de surélévation.

▪ **L'exonération liée à la durée de détention du bien**

Lorsque le vendeur ne peut bénéficier d'aucune des exonérations précédentes, la plus-value réalisée est en principe imposée.

Toutefois, le vendeur peut bénéficier d'un abattement lié au nombre d'années pendant lesquelles il a détenu le bien vendu.

L'exonération est totale lorsque le bien est détenu depuis au moins 30 ans.

Les modalités d'application de l'abattement vont différer selon qu'il s'agit de calculer le montant de l'impôt sur le revenu, ou le montant des prélèvements sociaux.

Vous souhaitez vendre un bien immobilier, n'hésitez pas à contacter votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !