

3

LES RÉGIMES D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

L'impôt sur la plus-value est calculé et versé sur la base d'une déclaration déposée par le notaire lors de la rédaction de l'acte de vente. Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers en 2016 est de 19%, plus les prélèvements sociaux.

CHAMPS D'APPLICATION

PERSONNES IMPOSABLES	<ul style="list-style-type: none"> ■ Les particuliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. ■ Les associés de sociétés de personnes soumises à l'impôt sur le revenu.
OPÉRATIONS ET BIENS IMPOSABLES	<ul style="list-style-type: none"> ■ Les cessions à titre onéreux (vente, expropriation, échange, apport en société,...): <ul style="list-style-type: none"> - d'immeubles bâtis ou non (forêt, terrains...) ou des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, servitudes) ; - de parts de sociétés à prépondérance immobilière non soumises à l'IS (SCI de location, SCPI).
EXONÉRATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ■ Résidence principale. ■ Bien détenu depuis plus de 22 ans au titre de l'impôt sur le revenu et 30 ans pour une exonération totale. ■ Première cession d'un logement qui n'est pas la résidence principale du cédant lorsqu'il n'est pas propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la cession, et qu'il remploie le prix de cession, dans un délai de 24 mois à compter de cette dernière, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. ■ Plus-values réalisées par les personnes âgées ou handicapées qui cèdent leur logement pour un établissement spécialisé (cession dans les deux ans maximum après l'entrée dans l'établissement). Le cédant ne doit pas être passible de l'ISF, son revenu fiscal de référence au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession ne doit pas excéder 10686 € pour la première part de quotient familial et 2853 € (pour chaque demi-part supplémentaire). ■ Expropriation suite à une déclaration d'utilité publique. ■ Cession réalisée directement ou indirectement par les particuliers au profit d'un organisme en charge du logement social réalisée entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2016. ■ Cession de sa première résidence par un non-résident ressortissant de l'espace économique européen sous conditions notamment d'avoir eu sa résidence fiscale en France pendant une durée d'au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession et d'avoir eu la libre disposition de l'habitation au 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession (pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2014, cette condition n'a pas à être respectée si la cession est réalisée au plus tard le 31 décembre de la 5^e année suivant celle du transfert de son domicile hors de France); l'exonération est plafonnée à 150000 € de plus-value nette imposable. ■ Cession par certains titulaires de pension de vieillesse ou titulaires de la carte d'invalidité. ■ Immeubles dont le prix de vente n'excède pas 15000 €. L'administration fiscale apprécie le seuil de 15000 € au regard des droits de chaque vendeur dans trois situations (bien détenu en indivision ou par deux époux quel que soit leur régime matrimonial, biens acquis en tontine).

RÉGIME D'IMPOSITION

CALCUL DE LA PLUS-VALUE	<p>Plus-value brute = prix de cession – prix de revient</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Prix de cession : prix stipulé dans l'acte, majoré des charges et indemnités au profit du vendeur et diminué des frais de vente qu'il a acquittés (honoraires). ■ Prix de revient : prix d'achat ou, pour les biens reçus à titre gratuit, valeur vénale retenue au jour de la transmission antérieure, majoré des : <ul style="list-style-type: none"> - charges et indemnités au profit du vendeur initial ; - frais d'acquisition (7,5% ou réels justifiés : enregistrement, TVA, notaire, agence, etc.) ou droits de mutation à titre gratuit et frais d'actes ; - travaux de construction, d'agrandissement et d'amélioration non déduits antérieurement (à défaut de justificatifs pour les immeubles bâtis détenus depuis plus de cinq ans : forfait de 15% du prix d'acquisition). <p>Plus-value nette imposable</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ À l'impôt sur le revenu – abattement pour durée de détention : <ul style="list-style-type: none"> - 6% pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e ; - puis 4% pour la 22^e année révolue de détention ; exonération totale au-delà de 22 ans de détention. ■ Aux prélèvements sociaux – abattement pour durée de détention : <ul style="list-style-type: none"> - 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e année ; - 1,60% pour la 22^e année de détention ; - 9% pour chaque année au-delà de la 22^e année. <p>Exonération totale au-delà de 30 ans de détention</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Abattement exceptionnel de 30% sur les cessions de terrains à bâtir faisant l'objet d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 (sont exclus du champ de cet abattement : les cessions à l'intérieur du groupe familial ou par personnes interposées et les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière non soumises à l'IS).
IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pour les contribuables domiciliés en France et hors de France : la plus-value est taxée à 19% plus 15,5% de prélèvements sociaux en 2016. ■ Les plus-values autres que sur terrains à bâtir d'un montant supérieur à 50000€ supportent une taxe supplémentaire dont le taux varie en fonction du montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (voir tableau ci-dessous).

BARÈME DE LA TAXE APPLICABLE AUX PLUS-VALUES (PV)
D'UN MONTANT SUPÉRIEUR À 50 000 €

MONTANT DE LA PV IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE (EN €)
De 50001 à 60000€	2% PV – (60000 – PV) x 1 / 20
De 60001 à 100000€	2% PV
De 100001 à 110000€	3% PV – (110000 – PV) x 1 / 10
De 110001 à 150000€	3% PV
De 150001 à 160000€	4% PV – (160000 – PV) x 15 / 100
De 160001 à 200000€	4% PV
De 200001 à 210000€	5% PV – (210000 – PV) x 20 / 100
De 210001 à 250000€	5% PV
De 250001 à 260000€	6% PV – (260000 – PV) x 25 / 100
Supérieur à 260000€	6% PV



À SAVOIR

EXONÉRATION TEMPORAIRE DE DROITS DE DONATIONS ENTRE VIFS D'IMMEUBLES NEUFS À USAGE D'HABITATION

Sont visées les donations d'immeubles pour lesquels un permis de construire a été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016 et constatées par un acte authentique signé au plus tard dans les trois ans suivant l'obtention du permis. Aussi, pour un permis obtenu le 31 décembre 2016, la donation peut être réalisée au plus tard le 31 décembre 2019. Les immeubles ne doivent jamais avoir été occupés, ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Ces donations doivent être consenties en pleine propriété.

Le montant de l'exonération partielle des droits est fixé, dans la limite de la valeur déclarée à :

- ▶ 100 000 €, pour les donations consenties au profit d'un descendant ou d'un ascendant en ligne directe, du conjoint ou du partenaire lié par un pacte civil de solidarité.
- ▶ 45 000 €, pour les donations consenties au profit d'un frère ou d'une sœur.
- ▶ 35 000 €, pour les donations consenties au profit d'une autre personne.

Une limite d'exonération de 100 000 € est applicable aux donations consenties par un même donateur. Ce dispositif étant temporaire, les règles relatives au rappel des donations depuis moins de 15 ans ne sont pas applicables. En conséquence, le donataire qui a déjà reçu d'un même donateur une première donation dans la limite de son abattement personnel peut bénéficier de ce dispositif d'exonération partielle et cela peu importe la date de la donation initiale.