

EDITION SPECIALE n°4



[CREDIT IMMO](#) | [CREDIT PRO](#) | [ASSURANCE DE PRET](#) | [REMERE](#) | [RACHAT CREDITS](#)

Comment calculer une plus-value immobilière ?

La vente d'un bien immobilier obéit à des règles d'imposition particulières qui ont, par ailleurs, été remodelées par le plan d'austérité du gouvernement.

Vous pouvez être tenté, eu égard à la flambée des prix du marché immobilier constatée depuis de nombreuses années, de revendre l'un de vos biens. Une occasion de rappeler les règles qui permettent de déterminer le montant d'une plus-value immobilière et de découvrir comment elles ont été remaniées par le récent plan d'austérité du gouvernement.

La détermination de la plus-value imposable

La plus-value que vous réalisez est déclarée et payée par l'intermédiaire du notaire lors de la cession du bien imposable (maison, appartement, terrain ou parts de SCI relevant de l'impôt sur le revenu). Concrètement, la plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession du bien immobilier – duquel vous pouvez notamment soustraire les frais de diagnostics obligatoires (amiante, termites) – et son prix d'acquisition.

Et bonne nouvelle, pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition est majoré d'un montant correspondant à certains frais générés par la vente (droits d'enregistrement, honoraires du notaire, TVA...) et, en principe, des dépenses de construction, d'agrandissement et d'amélioration que vous aurez engagées en tant que propriétaire. Ces frais pouvant être estimés, sans justification, selon un taux forfaitaire fixé à 7,5 % du prix d'acquisition pour les frais d'acquisition et, si le bien immobilier a été acquis depuis plus de 5 ans, à 15 % pour les dépenses correspondant aux travaux

L'imposition de la plus-value

Du montant de la plus-value doit être soustrait un abattement variant selon la durée de détention, qui a été aménagé en profondeur cet été. Ainsi, l'abattement, qui était jusqu'à présent de 10 % par année de détention au-delà de 5 ans, est désormais fixé, pour les actes de vente dont la signature intervient à compter du 1er février 2012, à 2 % par an au-delà de la 5^e année de détention, 4 % par an au-delà de la 17^e année de détention et 8 % par an au-delà de la 24^e année de détention. Soit une exonération totale d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux au bout de 30 ans (contre 15 précédemment).

Précision : mauvaise nouvelle pour les vendeurs, l'abattement fixe de 1 000 € pour une personne seule ou de 2 000 € lorsque l'immeuble appartient à des époux est supprimé à compter des ventes réalisées depuis le 21 septembre 2011.

Une fois cette déduction réalisée, la somme résiduelle sera alors imposée, au titre du régime des plus-values immobilières, à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux dont le taux a été porté de 12,3 à 13,5 % par le récent plan d'austérité du gouvernement, soit une imposition globale de 32,5 %.

À noter : sont toutefois toujours exonérées les plus-values de cession relatives à une résidence principale ou à un bien dont le prix n'excède pas 15 000 €.

Illustration Un couple ayant acquis le 14 août 2003 un appartement à Paris le revend le 3 mars 2012, 8 années après son acquisition. Les cédants n'ayant pas réalisé de travaux significatifs, ils souhaitent déduire leurs dépenses de construction, d'agrandissement et d'amélioration pour le montant forfaitaire prévu par la loi. Il en est de même pour le montant de leurs frais d'acquisition.

Prix de cession : 298 000 €

Prix d'acquisition : 192 000 €

+ Frais d'acquisition : 7,5 % forfaitaire (14 400 €)

+ Majoration pour travaux : 15 % forfaitaire (28 800 €)

= 298 000 € - 235 200 € = 62 800 €

- 8 années de détention : 6 % d'abattement : 62 800 € – 3 768 € = 59 032 €

= 57 776 € x 32,5% = 19 185,40 €

L'impôt de plus-value s'élève donc à 19 185,40 €

À noter : l'imposition sur la plus-value aurait été de 13 133, 48 € selon les méthodes de calcul utilisées avant la réforme.

© Copyright SID Presse - 2011

