

Plus-values immobilières

Calcul et imposition

Plus-values immobilière des particuliers

Imposition des plus-values immobilières

1. Cession de l'immeuble

1°/ Plus-values immobilières exonérées

2°/ Abattements pour durée de détention et imposition

3°/ Calcul du prix d'acquisition et du prix de cession

2. Cession de parts de société civile à prépondérance immobilière

3. SCI : cession des parts ou de l'immeuble ?

Plus-values immobilière des particuliers

1°/ Plus-values immobilières exonérées

- **Résidence principale.** La plus value immobilière constatée sur la résidence principale est totalement exonérée d'impôt et de prélèvements sociaux, quelle que soit la durée de détention.
- **Première vente** d'un bien autre que la résidence principale
 - ne pas avoir été propriétaire d'une résidence principale au cours des 4 dernières années
 - réinvestir le montant total de la vente dans un autre bien dans un délai de 24 mois...
- **Cession < 15 000 €...**

Plus-values immobilière des particuliers

2°/ Abattements pour durée de détention et imposition

Fiscalité applicable depuis 1^{er} septembre 2013 :

2 abattements pour durée de détention : l'un pour les plus-values (22 ans), l'autre pour les prélèvements sociaux (30 ans).

CGI 15 bis, 0 U, UB, UC, UD. CGI 8, 8 bis, 8 ter. CGI 244 bis A

BOI-RFPI-PVI-20-20 : RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value imposable

BOI-RFPI-PVINR-20-10 : RFPI - PVINR - Assiette du prélèvement

BOI-RFPI-SPI-20 : RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable

Plus-values immobilière des particuliers

a) Abattement **Plus-values** (19 %)

L'exonération totale de la plus-values est obtenue après 22 ans, au lieu de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Abattements pour durée de détention :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 22^{ème} ;
- 4 % pour la 22^{ème} année révolue de détention.

Plus-values immobilière des particuliers

b) Abattement **Prélèvements sociaux (17,20 %)**

L'exonération totale des prélèvements sociaux est obtenue après 30 ans.

Abattements pour durée de détention :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 22^{ème} ;
- 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

Plus-values immobilière des particuliers

Abattements par année de détention

Période	durée	Plus-value	Prélèvements sociaux
0-5 ans	5 ans	0 %	0 %
6-21 ans	16 ans	6 %	1,65 %
22 ans	1 an	4 %	1,60 %
22-30 ans	8 ans	exonération	9 %
30 ans et +			exonération

Plus-values immobilière des particuliers

Durée	Taux d'imposition (IR + PS)
1 an	36,20 %
2 ans	36,20 %
3 ans	36,20 %
4 ans	36,20 %
5 ans	36,20 %
6 ans	33,10 %
7 ans	31,71 %
8 ans	30,31 %
9 ans	28,92 %
10 ans	27,52 %

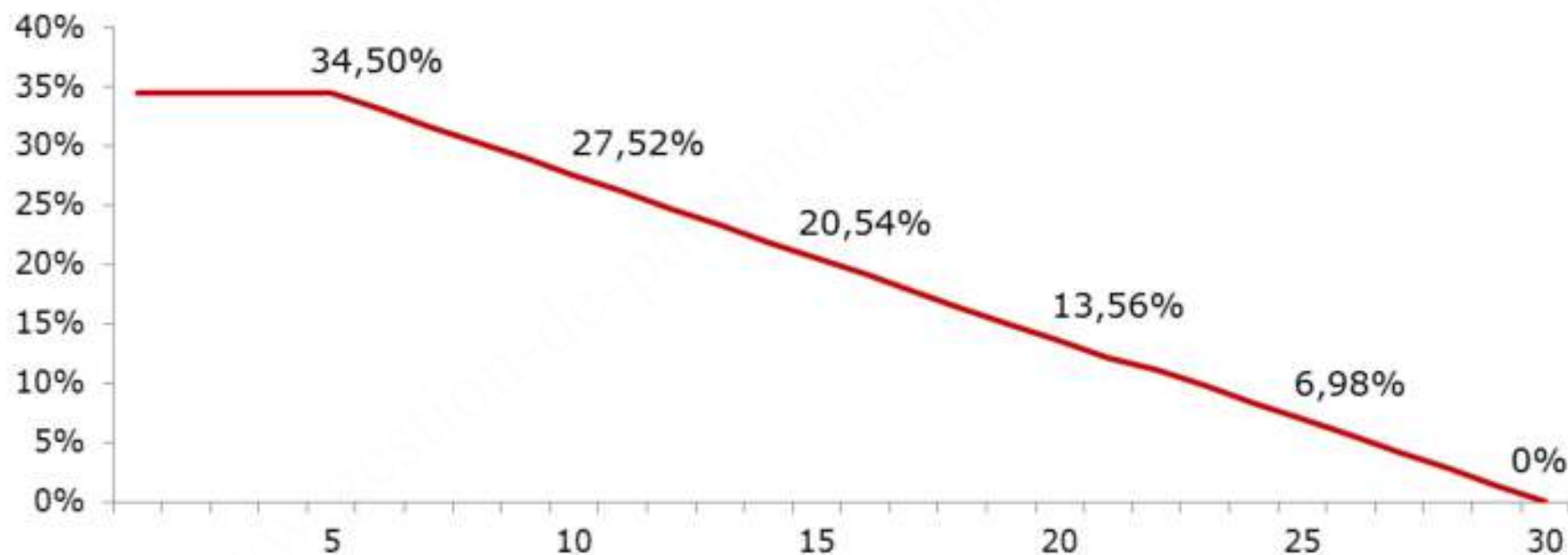
Durée	Taux d'imposition (IR + PS)
11 ans	26,13 %
12 ans	24,73 %
13 ans	23,33 %
14 ans	21,94 %
15 ans	20,54 %
16 ans	19,15 %
17 ans	17,75 %
18 ans	16,26 %
19 ans	14,96 %
20 ans	13,56 %

Durée	Taux d'imposition (IR + PS)
21 ans	12,17 %
22 ans	11,16 %
23 ans	9,77 %
24 ans	8,37 %
25 ans	6,98 %
26 ans	5,58 %
27 ans	4,19 %
28 ans	2,79 %
29 ans	1,40 %
30 ans	0 %

Plus-values immobilière des particuliers

Imposition de la plus-value brute

Taux d'imposition (IR + PS)



Plus-values immobilière des particuliers

c) Taux d'imposition de la plus-value

Plus-value nette imposable :

Plus-value immobilière brute - abattement pour durée de détention

Taux de taxation :

- impôt sur le revenu : 19 %
- prélèvements sociaux, CSG/CRDS : 17,20 %

Plus-values immobilière des particuliers

► Surtaxe de 2 % à 6 % pour plus-value supérieure à 50 000 €

Cession d'immeubles autres que les terrains à bâtir : surtaxe de 2% à 6% sur les plus-values supérieures à 50 000 € hors résidence principale, avec effet de seuil.

CGI, art 1609 nonies G • BOI-RFPI-TPVIE-[20](#)

Barème de la surtaxe incluant le lissage des effets de seuil (PV : plus-value)	
Montant de la PV imposable	Formule de calcul de la surtaxe
De 50 001 à 60 000 €	$2 \% PV - (60\,000 - PV) \times 1/20$
De 60 001 à 100 000 €	$2 \% PV$
De 100 001 à 110 000 €	$3 \% PV - (110\,000 - PV) \times 1/10$
De 110 001 à 150 000 €	$3 \% PV$
De 150 001 à 160 000 €	$4 \% PV - (160\,000 - PV) \times 15/100$
De 160 001 à 200 000 €	$4 \% PV$
De 200 001 à 210 000 €	$5 \% PV - (210\,000 - PV) \times 20/100$
De 210 001 à 250 000 €	$5 \% PV$
De 250 001 à 260 000 €	$6 \% PV - (260\,000 - PV) \times 25/100$
Supérieur à 260 000 €	$6 \% PV$

Plus-values immobilière des particuliers

Durée de détention	10	ans	
Prix de vente			467 500 €
Prix d'acquisition	300 000 €		
Frais d'acquisition (frais réels ou 7,5%)	22 500 €		
Travaux (frais réels ou 15%)	45 000 €		
	367 500 €		
Plus-value brute			100 000 €
• Plus-value			
Abattement détention 30,0%			30 000 €
Montant imposable			70 000 €
Impôt sur la plus-value 19,0%			13 300 €
• Prélèvements sociaux			
Abattement détention 8,3%			8 250 €
Montant imposable			91 750 €
Prélèvements sociaux 17,2%			14 221 €
• Impôt et prélèvements dus			27 521 €
Taux d'imposition			27,5%
+ surtaxe de 2 à 6 % des plus-values immobilières			

Plus-values immobilière des particuliers

3°/ Calcul du prix d'acquisition et du prix de cession

a) Prix d'acquisition

Acquisition à titre onéreux. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte du notaire.

Acquisition à titre gratuit. Le prix d'acquisition est la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit dans la déclaration de succession ou l'acte de donation. La donation efface la plus-value.

CGI 150 VB, I : En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

Plus-values immobilière des particuliers

Prix d'acquisition : charges à ajouter

- frais afférents à l'acquisition à titre onéreux
- frais afférents à l'acquisition à titre gratuit
- certaines dépenses de travaux. →
 - Charges et indemnités versées au vendeur à l'achat
 - Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire).
Ou déduction d'un forfait de 7,50 % du prix d'acquisition.
 - Dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration sous conditions).
Dépenses réelles justifiées
Ou forfait de 15 % du prix d'acquisition si la date d'acquisition de l'immeuble est supérieure à 5 ans.
 - Frais de voirie, réseaux et distributions (frais d'aménagement pour lotissement...).

Plus-values immobilière des particuliers

Immeuble situé hors de France

La plus-value sur cession d'immeuble situé à l'étranger est imposable en France selon les mêmes modalités :

- Sans convention fiscale : imposition dans tous les cas
- Avec convention fiscale :

Le fait que la convention prévoit que la plus value est imposable dans l'état de situation de l'immeuble n'exclut pas son imposition en France

SAUF si la convention attribue EXCLUSIVEMENT l'impôt à l'état étranger (cas rare).

Donc, cas général : imposition en France avec imputation d'un crédit d'impôt.

CE, 14 avril 2022, [n° 455943](#)

Plus-values immobilière des particuliers

Immobilier professionnel. Option pour la TVA, à déduire

BOI-TVA-CHAMP-50-10

Pour les **locaux nus loués** pour les besoins de l'**activité professionnelle**, achevés depuis moins de 5 ans (soumis à la TVA), il est possible d'opter pour le paiement de la TVA à 20 %, immeuble par immeuble.

L'option prise pour 20 ans peut être dénoncée à partir de la 9^{ème}.

Avantage de l'option : déduire la TVA du coût d'acquisition de l'immeuble. L'entreprise locataire soumise à la TVA la récupère.

La TVA acquittée lors de l'acquisition est imputable sur la TVA correspondant au 1^{er} ou aux 3 premiers loyers au plus.

Le crédit de TVA qui en résulte est remboursé à l'acquéreur.

Plus-values immobilière des particuliers

b) Prix de cession

Prix de cession : prix réel stipulé dans l'acte

Majoré de certaines charges

Minoré de la TVA et frais supportés par le vendeur.

Majoration du prix de cession :

- Frais versés à un intermédiaire ou mandataire (agent immobilier),
- Frais liés aux certifications et diagnostics obligatoires
- Indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation
- Honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire
- Frais exposés par le vendeur de l'immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

Plus-values immobilière des particuliers

2. Cession de parts de société civile à prépondérance immobilière (SCI)

Cession à titre onéreux :	Société à l'IS	Société à l'IR	
		Prépondérance immobilière ? NON	OUI
Immeuble	IS : 25,0 % CGI, art. 34	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150-U
Parts	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0A	Plus-values mobilières et droits sociaux CGI, art. 150-0 A	Plus-values immobilières des particuliers CGI, art. 150 UB
	Plus-value imposée à l'IR : PFU ou [TMI ($\leq 45\%$) + 17,2 %] + contribution exceptionnelle de 3% à 4% sur les hauts revenus		Plus-value imposée à l'IR après abattement pour durée de détention au-delà de la 5ème

Plus-values immobilière des particuliers

Société civile à l'IR à prépondérance immobilière

CGI, art. 150 UB. Sociétés à l'IR

...sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la **clôture des trois exercices** qui précèdent la cession, constitué pour plus de **50 %** de sa valeur réelle par des **immeubles ou des droits** portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation...

Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

Plus-value de cession de parts de société civile à prépondérance immobilière (IR) : exonération après 30 ans de détention.

3. SCI : cession des parts ou de l'immeuble ?

**Société civile immobilière à l'IR :
vendre les parts ou vendre l'immeuble ?**

Réponse variable selon la comparaison entre

- le **prix d'acquisition** de l'immeuble ou des parts →
- la **durée de détention** de l'immeuble ou des parts.

L'acquéreur peut vouloir préférer les parts pour bénéficier du délai de détention de l'immeuble par la société.

Plus-values immobilière des particuliers

Calcul du Prix d'acquisition

Comparaison des parts d'une SC à l'IR – de l'immeuble

Le prix d'acquisition **des parts** est majoré

- de la quote-part des bénéfices déjà imposés...

CE « Quemener », 16 févr. 2000, [n° 133296](#)

CE « Baradé », 9 mars 2005, n° 248825

- ... Mais pas des dépenses engagées pour la construction de l'immeuble, contrairement à la vente de l'immeuble.

CAA Paris, 31 mars 2021, n° 20PA01456

Plus-values immobilière des particuliers

Conseil à donner

Créer une société civile à l'IR à la naissance de chaque enfant, pour prendre date et faire courir le délai de 30 ans.

L'enfant est majoritaire en capital, minoritaire en pouvoirs.

La fiscalité de la vente de parts de société civile à prépondérance immobilière (CGI, 150 UB) et la même que celle d'un immeuble.

Vendre les parts ou faire vendre l'immeuble ?

N-30 : Création de la société civile

N-15 : La société achète l'immeuble

N : 2 possibilités :

- Vendre les parts : délai de détention 30 ans

- Vendre l'immeuble : délai de détention 15 ans.

L'acquéreur a intérêt à acquérir les parts ; le délai de détention de l'immeuble par la société est de 15 ans.

Plus-values immobilière des particuliers

Résidence principale : cession des parts ou cession de l'immeuble

BOI-RFPI-SPI-10-20, n° 160 et 170

1. Cession des parts de la SCI à l'IR

L'exonération porte sur la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale.

Exonération selon la valeur du logement / actif social.

2. Cession de l'immeuble par la société

L'exonération porte sur la quote-part des bénéfices revenant à l'associé.

4. Démembrement de propriété

Immobilier. Calcul de la plus-value variable selon les situations :

1°. Cession de la PP

- 1.1. Cession de la PP ; la propriété n'a pas été démembrée auparavant

- 1.2. Cession de la PP, après réunion de l'US et de la NP

2 situations :

1°) Acquisitions successives de l'US et de la NP

2°) Acquisition de la NP puis de l'usufruit par extinction naturelle.

2°. Cession d'un droit démembré ou des deux

- 2.1. Cession isolée de US ou NP

- 2.2. Cession simultanée US et NP.

Plus-values immobilière des particuliers

Exemple

Lors du démembrement, la nue-propriété a été transmise (cas le plus fréquent).

Schéma de la subrogation conventionnelle (report du démembrement).

BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60

Calcul de la plus-value :

$$PV = PC - (\text{valeur initiale PP} + \text{revalorisation NP})$$

PV nette imposable =

prix de PP titres au moment de la cession, moins

- « le prix ou la valeur d'acquisition initiale de la PP titres majoré de l'accroissement de valeur de la NP constaté entre la date de l'acquisition initiale de la PP et la date de transmission de la NP ».

Plus-values immobilière des particuliers

Plus-value. Donation NP, puis cession conjointe US et NP

Âge usufruitier : 65 ans (4/10è)

	A achète en PP	A donne la NP	Cession US et NP (usuf. : 65 ans)
PP	100 (1)	300 (4)	400 (7)
US	40 (2)	120 (5)	160 (8)
NP	60 (3)	180 (6)	240 (9)
PV imposable lorsque la NP a été transmise Plus-value = Prix Cession PP – (valeur initiale PP + revalorisation NP)			

Prix de cession PP 400 (7)

Valeur initiale PP (prix acquisition) 100 (1)

Accroissement NP entre acquisition NP et transmission NP 120 (10) = (6) – (3)

Plus-value : 400 – (100 + 120) **180** (11) = (7) – [(1) + (10)]

Si cession réalisée juste après donation NP, la PV acquise par l'usufruit est de **80** [(5) – (2)]

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

Gouvernance de l'entreprise familiale

www.chef-entreprise-familiale.com



Henry Royal