

Plus-values immobilières

Les opérations imposables

La cession doit être à titre onéreux.....	217
Les cessions de biens exonérées.....	217

L'imposition de la plus-value

Le prix de vente.....	220
Le prix d'acquisition.....	221
L'abattement pour durée de détention.....	222
Le taux d'imposition forfaitaire.....	222
Le notaire remplit les formalités.....	224

Les opérations imposables

Lorsque vous vendez un bien immobilier à un prix supérieur à celui auquel vous l'avez acquis ou reçu, vous réalisez une plus-value imposable (CGI, art. 150 U et s.). Les cessions de droits immobiliers (usufruit, nue-propiété, etc.) ou de parts de certaines sociétés immobilières sont également concernées. La loi prévoit plusieurs cas d'exonération.

Le profit dégagé, s'il est imposable, est soumis au régime des plus-values des particuliers lorsque la cession est occasionnelle et s'inscrit dans la gestion de votre patrimoine privé. Il relève des plus-values professionnelles si le bien ou les droits cédés font partie de votre patrimoine professionnel et s'ils sont inscrits à l'actif de votre entreprise (voir p. 124).

La plus-value imposable correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition corrigés. Elle est imposée forfaitairement à 19 %, plus 17,2 % de prélèvements sociaux.

Pour l'imposition des plus-values des non-résidents, voir le chapitre 8.

l'étranger, sous réserve de l'application des conventions internationales.

LES CESSIONS DE BIENS EXONÉRÉES

Des exonérations sont prévues, liées à la nature du bien vendu ou à la qualité du vendeur (CGI, art. 150 U, II à IV; BOI-RFPI-PVI-10-40). Les plus courantes concernent la vente de la résidence principale et la première cession d'un logement autre que la résidence principale. Une exonération s'applique aussi en cas d'expropriation d'utilité publique, de vente d'un immeuble exposé à un risque naturel majeur ou dans le cadre de remembrements urbains ou d'aménagements fonciers. Les ventes d'immeubles réalisées jusqu'au 31 décembre 2022 au profit d'organismes ou de constructeurs de logements sociaux sont exonérées. Il en va de même pour la cession, avant 2021, du droit de surélévation d'un immeuble si l'acquéreur l'utilise dans les 4 ans pour créer des locaux d'habitation.

La cession doit être à titre onéreux p. 217

Les cessions de biens exonérées p. 217

LA CESSION DOIT ÊTRE À TITRE ONÉREUX

Sont imposables les cessions immobilières à titre onéreux, quel qu'en soit le motif : vente, échange, expropriation, partage (sauf exceptions, voir l'encadré p. 219). Les transmissions à titre gratuit (donation, succession) ne dégagent pas de plus-value imposable.

Les cessions qui génèrent une plus-value sont celles portant sur des immeubles, bâtis ou non, et sur des droits immobiliers : nue-propiété, usufruit, servitude, droit de surélévation, mitoyenneté, etc. Peu importe que vous les ayez achetés, reçus par donation ou succession ou que vous les ayez fait construire. Ces biens et ces droits peuvent être situés en France ou à

La vente de la résidence principale

La cession de votre résidence principale est exonérée d'impôt, quels que soient le montant de la plus-value et la durée pendant laquelle vous l'avez habitée. Mais il devait s'agir de votre résidence principale lors de la vente. Est considéré comme tel le logement que vous occupez de manière habituelle et effective la majeure partie de l'année. Si vous résidez 6 mois par an dans un lieu et 6 mois dans un autre, c'est le logement pour lequel vous bénéficiez des abattements pour la taxe d'habitation qui ouvre droit à l'exonération. En cas de vente d'un logement dont la propriété est démembrée, seule la part de la plus-value correspondant aux droits de celui qui l'occupait en tant que résidence principale (usufruitier ou nu-propiétaire) est exonérée. **Vous avez déménagé avant la vente.** Pour bénéficier de l'exonération, le logement doit être votre résidence principale au moment

de la cession. Toutefois, si vous avez déjà quitté les lieux le jour de la vente, l'exonération peut s'appliquer, à condition que vous ayez occupé le logement comme résidence principale jusqu'à sa mise en vente et si la cession intervient dans un délai normal (en principe, un an au maximum) à partir de votre déménagement.

L'exonération est aussi accordée si, après une séparation ou un divorce, vous vendez l'ancienne résidence principale du couple. Peu importe que vous ne l'occupiez plus lors de la cession. Mais il faut qu'elle ait été occupée à titre de résidence principale jusqu'à sa mise en vente par l'un des membres du couple (conjoint, partenaire de pacs ou concubin). La cession doit être motivée par la rupture et intervenir dans le délai d'un an à compter de la mise en vente; en revanche, aucun délai n'est imposé entre la date de la séparation du couple et celle de mise en vente de leur résidence principale (RM JOAN 8.4.08, n° 14197).

La vente d'un logement en cours de construction : l'exonération s'applique si la cession est motivée par une séparation (divorce, rupture de pacs ou de concubinage), une mutation professionnelle, une invalidité ou le décès du conjoint. Et il faut démontrer que le bien devait devenir votre résidence principale à son achèvement et que vous n'étiez pas propriétaire du logement que vous occupiez durant sa construction.

L'exonération s'étend aux dépendances immédiates et nécessaires. Pour être exonérées d'impôt sur la plus-value, elles doivent être cédées en même temps que la résidence principale. Sont visés : les garages situés à moins d'un kilomètre, les aires de stationnement, les passages et les cours, ainsi que les chambres de bonne dans le même immeuble. Si le terrain entourant le logement est vendu comme terrain à bâtir et que l'habitation fait l'objet d'une vente à part, les dépendances s'entendent des voies d'accès à l'habitation et de ses annexes : garages, remises, etc. La plus-value liée à la vente du terrain est, elle, imposable. Enfin, si les dépendances sont cédées à un acquéreur différent de celui de la résidence

principale dans le délai d'un an, elles bénéficient de l'exonération d'impôt.

La première cession d'un bien autre que la résidence principale

Une exonération de plus-value s'applique aux ventes réalisées depuis le 1^{er} février 2012 par des personnes non-propriétaires de leur habitation principale qui vendent un logement (résidence secondaire, bien locatif, etc.) pour financer l'achat ou la construction de leur résidence principale. Elles ne devaient pas être propriétaire de leur résidence principale, directement ou via une société immobilière, dans les 4 ans précédant la vente.

L'exonération est accordée sur demande du vendeur, laquelle doit être mentionnée dans l'acte notarié (CAA Douai 25.4.19, n° 17DA01449). Elle ne s'applique pas automatiquement à la première cession réalisée dans les conditions de l'exonération. Si vous souhaitez vendre plusieurs logements, vous pouvez choisir quelle cession en bénéficiera. Vous pouvez payer l'impôt sur la plus-value générée par la première vente réalisée depuis le 1^{er} février 2012 et reporter l'exonération sur une vente ultérieure susceptible de générer une plus-value imposable plus importante.

La vente doit financer l'achat de la résidence principale. L'exonération est définitivement accordée si le prix de vente du logement est réinvesti dans les 2 ans, en totalité ou en partie, dans l'achat ou la construction de votre résidence principale. Si vous effectuez des travaux importants dans un logement ancien, vous avez une année supplémentaire pour les achever et les payer, 2 ans en cas de transformation d'un local en logement. Si vous ne réinvestissez qu'une partie du prix de vente, seule une partie de la plus-value est exonérée. **L'éventuelle plus-value résiduelle doit être déclarée.** Ne déclarez pas la plus-value si vous réinvestissez la totalité du prix de cession dans l'achat de votre résidence principale. Si le rachat est partiel, la fraction imposable de plus-value est à déclarer. Au terme du délai de rachat, si vous avez utilisé une somme inférieure à celle indiquée dans l'acte de vente pour acheter votre résidence principale, vous devrez déposer une déclaration rectificative n° 2048-IMM et payer un supplément. Si vous avez réinvesti une frac-

Certains partages familiaux sont exonérés

Le partage est l'acte juridique qui met fin à une indivision en répartissant les biens entre les indivisaires. Il est en principe imposable en cas de versement d'une soulte par l'attributaire du bien à ses copartageants. Certains partages sont toutefois exonérés en raison de leur caractère familial : partage des biens d'une succession, de la communauté conjugale après un divorce ou de l'indivision entre ex-partenaires de pacs ou ex-concubins. Pour cela, le partage dû à une séparation doit porter sur des biens acquis avant ou pendant

le mariage, le pacs ou le concubinage. Pour ne pas être imposable, il doit intervenir entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit de l'un d'eux. Les partages de biens indivis issus d'une donation-partage ne sont pas taxés, non plus (CGI, art. 150 U, IV). En revanche, en cas de divorce, la remise d'un bien immobilier personnel à son ex-époux en paiement de la prestation compensatoire est susceptible de dégager une plus-value taxable (RM JOAN 29.8.06, n° 83591).

tion supérieure du prix, vous demanderez au fisc de vous restituer l'impôt payé en trop.

La valeur du bien n'excède pas 15 000 €

Si la valeur du bien vendu n'excède pas 15 000 € (places de stationnement, locaux de très petite surface, etc.), la plus-value est exonérée d'impôt. Pour un bien en indivision, le plafond s'applique sur la quote-part de chaque indivisaire. En cas de vente par lot, le seuil de 15 000 € est apprécié pour la vente globale et non bien par bien. Ainsi, la vente, pour 93 000 €, de 4 places de parking détenues en indivision par 2 époux à un même acquéreur n'est pas exonérée (CE 15.11.19, n° 421337).

Les exonérations accordées aux retraités et personnes invalides

Les personnes âgées ou handicapées disposant de faibles ressources, ou quittant leur

Les ventes réalisées par l'intermédiaire d'une société

Plusieurs opérations réalisées au travers de sociétés immobilières ont des plus-values immobilières : vente d'un immeuble par une société relevant de l'impôt sur le revenu (IR) ; cession de titres par un associé ; apport d'un immeuble à une société. L'impôt est prélevé au taux global de 36,2 %, dont 17,2 % de prélèvements sociaux. Les cessions de titres peuvent porter sur ceux d'une société à prépondérance immobilière soumise à l'IR, c'est-à-dire dont l'actif est constitué à plus de 50 % d'immeubles non affectés à sa propre exploitation (SCI ou SCPI ; CGI, art. 8 à 8 ter) ; sur

les titres d'une société « transparente », qui a pour objet exclusif l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur attribution aux associés (CGI, art. 1655 ter) ; ou sur les parts d'un fonds de placement immobilier (FPI ; CGI, art. 150 UC). Certaines exonérations prévues en cas de vente d'un bien détenu en direct s'appliquent aussi à la cession d'un immeuble par la société ou de ses parts sociales par un associé. L'associé d'une SCI soumise à l'IR qui occupe gratuitement et à titre de résidence principale un logement appartenant à la société est exonéré de plus-value sur la vente de ce bien. Si l'associé cède

ses parts sociales, la plus-value est exonérée à hauteur de la valeur du logement qu'il occupe par rapport à la valeur globale de l'actif social. Si le bien a figuré alternativement dans votre patrimoine privé, puis dans votre patrimoine professionnel, ou inversement, vous devez distinguer deux plus-values, une pour chaque période. Attention, une SCI qui exerce l'activité commerciale de location meublée est soumise à l'impôt sur les sociétés et non à l'IR. En conséquence, l'associé qui vend ses parts relève du régime des plus-values professionnelles (CAA Marseille du 11.7.19, n° 17MA03135).

logement pour vivre en maison de retraite ou en logement-foyer, peuvent être exonérées d'impôt sur la plus-value. Pour cela, le vendeur ne doit pas avoir été redevable de l'IFI au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la vente.

Les retraités ou personnes invalides disposant de faibles ressources. Si vous (ou votre conjoint) êtes retraité, bénéficiaire d'une pension de réversion, d'une carte d'invalidité de 2^e ou 3^e catégorie ou de la carte mobilité-inclusion mention « invalidité », votre plus-value est exonérée, sous condition de ressources. Pour une vente en 2020, votre revenu fiscal de référence de 2018 ne doit pas dépasser 10 988 € pour une part de quotient familial ou 13 922 € pour 1,5 part. La situation de famille s'apprécie à la date de la cession.

Le départ en établissement spécialisé suivi de la vente de la résidence principale. Les

personnes âgées ou handicapées qui vendent leur logement pour entrer dans un établissement spécialisé (Ehpa, Ehpad, foyer de vie, etc.) peuvent être exonérées d'impôt sur la plus-value si la vente a lieu moins de 2 ans après leur départ de leur résidence principale.

Pour bénéficier de l'exonération, le revenu fiscal de référence ne doit pas excéder un certain montant : pour une vente en 2020, le revenu de 2018 ne doit pas dépasser 25 839 € pour une part de quotient familial ou 31 876 € pour 1,5 part. Le logement vendu ne doit avoir été ni loué ni occupé depuis le départ de la personne, même gratuitement, y compris pour une courte période. L'exonération n'est pas remise en cause s'il était occupé par un membre de son foyer fiscal (son conjoint ou une personne à charge) ou son concubin, qui vivait déjà dans le logement à son départ.

de prix au vendeur, ce complément de plus-value est imposable pour ce dernier.

forfaitairement son prix d'acquisition de 15 % pour les dépenses de travaux, sans justificatifs (BOI-RFPI-PVI-2010-20-20-8-100) ; même si vous n'avez pas fait réaliser de travaux. Si vous pouvez justifier de travaux supérieurs au forfait, vous avez intérêt à retenir vos dépenses réelles. Seuls les frais de construction, reconstruction, d'agrandissements et améliorations réalisés sur le bien vendu majorent son prix d'achat.

En cas de vente viagère, le prix de correspond à la capital de la rente, à l'exception des intérêts, augmenté de la fraction du prix payé comptant (le « bouque

LE PRIX D'ACQUISITION

Le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value correspond au prix payé lors de l'achat du bien et inscrit dans l'acte de vente. Il est majoré de certains frais, ce qui diminue la plus-value imposable (CGI, art. 150 VB), et sa détermination obéit à des règles. Un prix d'achat exprimé en francs et converti en euros n'est pas majoré de l'inflation. Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, il faut retenir la valeur d'acquisition ayant servi à calculer les droits de mutation payés au fisc ou le prix rectifié ultérieurement par le fisc, le cas échéant (CE 27.11.19, n° 418379).

Les frais d'acquisition à ajouter

Le prix est majoré de certains frais. Les intérêts de l'emprunt contracté pour acheter le bien ou financer des réparations ne sont pas pris en compte. Si vous pouvez les justifier, majorerez le prix des frais suivants : droits d'enregistrement, TVA, honoraires du notaire, commissions des intermédiaires. Sinon, vous pouvez les évaluer forfaitairement à 7,5 % du prix d'achat. Lorsque l'acquisition a été soumise à la TVA, le forfait de 7,5 % est calculé sur le prix TVA incluse quand le redevable de la TVA était le vendeur (ou si la TVA a été mise à la charge de l'acquéreur), et sur le prix HT lorsque le redevable de la TVA était l'acquéreur (ou si la TVA a été à la charge du vendeur).

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, vous pouvez majorer sa valeur d'acquisition des frais d'acte et de déclaration : honoraires du notaire, frais de timbre et de publicité foncière, droits de donation ou de succession. Si le donateur a pris en charge les frais de donation, ils ne s'ajoutent pas au prix d'acquisition. Pour les droits de succession, vous devez déterminer la part de ceux correspondant au bien que vous vendez dans le total des droits que vous avez réglés.

Certains travaux majorent le prix d'acquisition

Si vous cédez un immeuble bâti plus de 5 ans après son achat, vous pouvez majorer

Abattement pour durée de détention

Durée de détention	Fraction imposable de la plus-value	
	Impôt sur le revenu (19 %)	Prélèvements sociaux (17,2 %)
Moins de 6 ans	100 %	100 %
De 6 à 7 ans	94 %	98,35 %
De 7 à 8 ans	88 %	96,70 %
De 8 à 9 ans	82 %	95,05 %
De 9 à 10 ans	76 %	93,40 %
De 10 à 11 ans	70 %	91,75 %
De 11 à 12 ans	64 %	90,10 %
De 12 à 13 ans	58 %	88,45 %
De 13 à 14 ans	52 %	86,80 %
De 14 à 15 ans	46 %	85,15 %
De 15 à 16 ans	40 %	83,50 %
De 16 à 17 ans	34 %	81,85 %
De 17 à 18 ans	28 %	80,20 %
De 18 à 19 ans	22 %	78,55 %
De 19 à 20 ans	16 %	76,9 %
De 20 à 21 ans	10 %	75,25 %
De 21 à 22 ans	4 %	73,60 %
De 22 à 23 ans	0 %	72 %
De 23 à 24 ans	0 %	63 %
De 24 à 25 ans	0 %	54 %
De 25 à 26 ans	0 %	45 %
De 26 à 27 ans	0 %	36 %
De 27 à 28 ans	0 %	27 %
De 28 à 29 ans	0 %	18 %
De 29 à 30 ans	0 %	9 %
Plus de 30 ans	0 %	0 %

L'imposition de la plus-value

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'achat. Un abattement est ensuite pratiqué selon sa durée de détention. Pour calculer la plus-value imposable, les prix de vente et d'achat sont affectés de divers correctifs. La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués par le notaire lors de la vente. Des règles particulières de calcul s'appliquent pour la cession de biens démembrés entre un usufruitier et un nu-propiétaire.

LE PRIX DE VENTE

Pour calculer une plus-value, vous devez partir du prix de vente figurant dans l'acte notarié et ajouter les éventuelles sommes versées à votre profit : par exemple, une indemnité d'éviction payée par l'acheteur au locataire en place. L'indemnité d'assurance perçue en cas de revente d'un bien sinistré (inondation, incendie, etc.) ne doit pas être ajoutée. Si la cession porte sur un bien en indivision,

chaque indivisaire retient la fraction du prix de vente relative à ses droits dans l'indivision. Les arrangements sur la répartition du prix entre eux sont sans incidence sur le calcul de la plus-value.

La valeur du mobilier (une cuisine équipée, etc.) est déductible du prix de vente si la présence et la valeur des biens peuvent être justifiées lors de la vente (factures, inventaire par un commissaire-priseur, etc.).

Les frais de vente sont déductibles. Vous pouvez déduire du prix les frais liés à la vente : commissions versées à un intermédiaire (agence immobilière, par exemple) ; certifications et diagnostics obligatoires ; indemnité d'éviction versée au locataire ; honoraires de l'architecte chargé des études indispensables à la vente ; frais de mainlevée d'hypothèque ; TVA reversée au fisc si la vente y est soumise. **Le prix de vente est très en deçà des prix du marché.** En cas d'action en rescision de la vente (prix de vente inférieur de 7/12^e à son prix réel) lorsque l'acquéreur choisit de conserver le bien et de verser un supplément

Le prix de vente, p. 220
Le prix d'acquisition, p. 221
L'abattement pour durée de détention, p. 222
Le taux d'imposition forfaitaire, p. 222
Le notaire remplit les formalités, p. 224

L'imposition de la plus-value

Si vous cédez un logement en copropriété, vous pouvez aussi tenir compte des travaux sur les parties communes de l'immeuble.

Si vous vendez un bien moins de 5 ans après son acquisition, vous devez évaluer vos travaux pour leur montant réel. Le forfait travaux de 15 % ne s'applique pas dans ce cas. Les travaux d'entretien et de réparation qui ont la nature de dépenses locatives, tels que les peintures, ne sont pas retenus, sauf s'ils sont indissociables des constructions, agrandissements ou améliorations réalisés (RM JOAN 25.11.08, n° 27539). Attention, les dépenses ne doivent pas avoir été prises en compte pour déterminer votre impôt sur le revenu : dépenses déduites des revenus fonciers, dépenses ayant bénéficié d'une réduction ou d'un crédit d'impôt, travaux ayant ouvert droit à la réduction d'impôt Malraux,

par exemple (RM JO Sénat 12.1.17, n° 21771).

Enfin, les travaux doivent avoir été exécutés par une entreprise. Ceux que vous avez réalisés vous-même ne sont pas pris en compte ni le coût des matériaux que vous avez achetés personnellement, même s'ils ont été installés ensuite par une entreprise (CE 12.10.18, n° 419294 et 421677).

Les frais de voirie, de réseaux et de distribution pour un terrain à bâtir, qu'ils soient imposés par les collectivités territoriales ou non, s'ajoutent au prix d'achat pour le calcul des plus-values sur les terrains à bâtir. C'est le cas des frais d'aménagement et de viabilisation pour un lotissement.

L'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

Un abattement lié à la durée de détention du bien vendu est pratiqué sur la plus-value. Il s'applique aux biens détenus depuis au moins 6 ans, ce qui permet d'être totalement exonéré d'impôt sur le revenu (au taux de 19 %) au bout de 22 ans de détention. Pour les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc.), taxés à 17,2 %, l'exonération est totale au bout de 30 ans (voir le tableau p. 221).

Le calcul de la durée de détention. Elle est décomptée par périodes de 12 mois ; de la date d'acquisition à celle de cession. Les fractions d'années incomplètes ne sont pas prises en compte : si vous détenez un bien depuis 10 ans et 6 mois lors de la vente, seules 10 années seront retenues. La détention débute en principe à la date de signature chez le notaire. En cas d'acquisition sous condition suspensive, sa durée est décomptée à partir du jour où la condition s'est réalisée. En cas de vente d'un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement (Vefa), la date d'acquisition est celle de conclusion du contrat.

Vous avez acquis le bien par donation ou succession. Si vous avez hérité du bien vendu, la détention court à compter du décès. Si vous l'avez reçu par donation, c'est la date de l'acte notarié qui est retenue. Par exception, en cas de donation au dernier vivant, le bien est censé avoir été acquis par l'époux survivant au décès de son conjoint. Pour un bien issu d'un régime communautaire avec attribution intégrale de la communauté au conjoint survivant, la date de vente est celle de l'acquisition du bien par les époux.

Vous avez fait construire sur un terrain dont vous étiez déjà propriétaire. Deux plus-values sont calculées : pour celle relative à la vente du terrain, la détention démarre à la date de l'acquisition de ce dernier ; pour celle liée à la cession des constructions, la détention démarre à la date du début des travaux.

Vous avez acquis le bien par fractions. En cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives, le délai de détention est calculé à partir de chaque acquisition. Si vous avez acquis l'usufruit puis la nue-propriété du bien, ou inversement, le délai court à compter de la première des deux acquisitions.

LE TAUX D'IMPOSITION FORFAITAIRE

Après application des différents correctifs sur les prix de vente et d'achat, la plus-value imposable est soumise forfaitairement à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoutent 17,2 % de prélèvements

Calcul de l'impôt sur la plus-value

Pour vous permettre d'évaluer au plus juste le montant de votre impôt, voici comment calculer la plus-value imposable, avec le détail des frais pouvant minorer son montant.

Dans notre exemple, Yves revend en juin 2019 une résidence secondaire achetée en novembre 2003, soit il y a 15 ans et 7 mois.

Valeur de la maison

En novembre 2003, lors de l'achat : 250 000 €. En juin 2019, au moment de la vente : 475 000 €

Détermination du prix de vente

Prix de cession brut 475 000
Il faut retenir le prix de cession indiqué dans l'acte de vente.

Valeur du mobilier - 10 000
Il faut déduire la valeur des éléments mobiliers inclus dans le prix de vente.

Frais de vente - 20 000
Frais d'agence immobilière, de mainlevée d'hypothèque, de diagnostics obligatoires, etc.

Prix de cession net 445 000

Détermination du prix d'acquisition

Prix d'acquisition brut 250 000

Frais d'acquisition + 18 750
Évaluation forfaitaire des frais au taux de 7,5 % = 250 000 € x 7,5 %

Majoration pour travaux + 37 500
Application du forfait de 15 %, le bien étant détenu depuis plus de 5 ans = 250 000 € x 15 %

Prix d'acquisition corrigé 306 250

Détermination de la plus-value imposable

Plus-value brute 138 750
Différence entre les prix de cession et d'acquisition corrigés : 445 000 € - 306 250 € = 138 750 €

Abattement pour durée de détention
La fraction imposable de la plus-value après abattement pour durée de détention est calculée sur 15 ans (voir le tableau p. 221)

• Pour déterminer l'assiette du calcul de l'impôt sur le revenu = (138 750 € x 40 %) 55 500
• Pour déterminer l'assiette du calcul des prélèvements sociaux = (138 750 € x 83,5 %) 115 856

Calcul de l'impôt sur la plus-value

Impôt sur le revenu (19 % d'imposition forfaitaire) = 55 500 € x 19 % 10 545

Prélèvements sociaux (taux global de 17,2 %) = 115 856 € x 17,2 % + 19 927

Surtaxe sur la plus-value + 885

La plus-value imposable excédant 50 000 €, une surtaxe s'applique, calculée selon la formule suivante : (55 500 € x 2 %) - [(60 000 € - 55 500 €) x 5 %] = 885 €

Impôt total dû 31 357

sociaux (la CSG n'est pas déductible), soit une imposition globale de 36,2 %, prélevée par le notaire.

Une surtaxe pour les plus-values importantes

Les ventes générant plus de 50 000 € de plus-value imposable sont soumises à une taxation supplémentaire (CGI, art. 1609 nonies G; BOI-RFPI-TPVIE). Celles exonérées d'impôt ne sont pas concernées par la surtaxe. Sont aussi exclues les plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir. Lorsque la vente porte sur un bien appartenant à plusieurs personnes, l'appréciation du seuil de 50 000 € et le calcul de la taxe s'effectuent d'après la quote-part détenue par chacun (indivisaires, concubins, partenaires de pacés). Il en va de même pour un couple marié qui cède un bien de communauté: si la vente génère une plus-value imposable de 90 000 €, la surtaxe n'est pas due (90 000 € / 2 = 45 000 €). Le taux de la surtaxe est fixé selon un barème progressif (jusqu'à 6 % au-delà de 260 000 € de plus-value imposable). Lorsqu'elle est due, la surtaxe est payée lors de la signature de l'acte chez le notaire par prélèvement sur le prix de vente.

Le sort des moins-values

Pour calculer la plus-value, chaque cession immobilière est considérée individuellement. Vous ne pouvez pas imputer la moins-value résultant d'une opération sur la plus-value constatée lors d'une autre, même si les deux cessions surviennent la même année (CGI, art. 150 VD; BOI-RFPI-PVI-20-20, § 90). Les services fiscaux admettent cette compensation en cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives si la vente est constatée par le même acte et entre les

mêmes personnes. Il faut alors calculer les plus-values et les moins-values pour chaque fraction acquise. Vous pouvez imputer les moins-values partielles diminuées de l'abattement pour durée de détention sur les plus-values partielles diminuées du même abattement. Si le résultat obtenu est négatif, la moins-value

est définitive. Elle ne pourra pas être déduite de vos plus-values réalisées ultérieurement.

LE NOTAIRE REMPLIT LES FORMALITÉS

C'est au notaire chargé de la vente d'effectuer les démarches auprès du fisc. Il calcule la plus-value imposable et le montant de l'impôt à payer et le prélève sur le prix de vente. La déclaration s'effectue sur l'imprimé n° 2048-IMM (n° 2048-TAB pour un terrain à bâtir), déposé au service de la publicité foncière du lieu où est situé le bien, dans le mois qui suit la signature de l'acte de vente. Le paiement de l'impôt conditionne la formalité d'enregistrement ou de publicité foncière qui rend la vente opposable aux tiers. Pour certaines opérations (expropriations), la déclaration et le paiement de l'impôt obéissent à des règles spécifiques: renseignez-vous auprès de votre centre des finances publiques. L'absence de déclaration, le défaut de paiement de l'impôt ou un paiement partiel rendent impossible l'enregistrement de la vente. Vous n'êtes pas tenu de déposer une déclaration en cas de moins-value (voir ci-avant) ou si la plus-value est exonérée. Mais l'acte de vente doit préciser la nature de l'exonération pour que les formalités de publicité foncière soient effectuées.

Les plus-values doivent figurer dans votre déclaration. Bien que l'impôt soit prélevé par le notaire sur le prix de vente, vous devez reporter le montant net des plus-values imposables réalisées l'année précédente sur votre déclaration, case 3VZ de la déclaration complémentaire n° 2042 C. Cela permettra au fisc de les intégrer dans votre revenu fiscal de référence (RFR) pour calculer, le cas échéant, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (voir p. 276). Les plus-values exonérées (vente de la résidence principale, notamment) n'ont pas à figurer sur la déclaration. La plus-value exonérée au titre d'une première cession réalisée depuis le 1^{er} février 2012 (voir p. 219) doit être indiquée en 2020 dans votre déclaration de revenus, case 3VW de la n° 2042 C, afin que le fisc puisse en suivre le emploi (case 3VZ pour la fraction non exonérée de la plus-value). Mais elle n'augmentera pas votre revenu fiscal de référence.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les modalités de l'IFI

Les personnes et biens imposables.....	226
L'évaluation des biens imposables.....	227

Le calcul de l'IFI

Le mécanisme de la décote.....	228
La réduction d'impôt pour dons.....	229
Le plafonnement de l'IFI.....	229

 **La cession initiée avant 2021 d'immeubles bâtis ou de terrains à bâtir, dans les zones A bis et A du territoire au profit d'un cessionnaire s'engageant à construire des bâtiments d'habitation collectifs peut, sous condition, bénéficier d'un abattement de 70 à 85 %. Il est calculé après celui pour durée de détention.**