

La lettre de mon notaire

Plus-value immobilière : calcul et exonérations

La plus-value immobilière réalisée à l'occasion d'une vente immobilière est imposable à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux. Cependant, de nombreuses exonérations existent.



Comment se calcule une plus-value immobilière ?

La plus-value immobilière est imposable lorsqu'elle provient d'une cession à titre onéreux : vente d'un bien immobilier ou des droits attachés, échange, apport en société, etc. La plus-value brute est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Le prix de vente est le prix mentionné dans l'acte de vente majoré des charges et indemnités réglées par l'acheteur (ex : une indemnité d'éviction) et diminué sur justificatifs des frais supportés par le vendeur (ex : le coût des diagnostics immobiliers). Quant au prix d'acquisition, il correspond au prix d'achat ou à la valeur qui figure dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation. Il est majoré :

- Des frais d'acquisition (forfait de 7,5% ou frais réels) ;
- Des travaux (forfait de 15% ou frais réels).

À cette plus-value brute s'appliquent des abattements pour durée de détention, la plus-value est exonérée au-delà de la 22^e année (IR) et de la 30^e année (prélèvements sociaux). Par exemple, pour un bien détenu depuis 15 ans révolus, le vendeur profite d'un abattement de 60 % pour l'IR et de 16,5 % pour les prélèvements sociaux.

Quel est le taux de taxation ?

Après abattement, la plus-value est imposée à l'IR au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Une taxe complémentaire est

due pour les plus-values supérieures à 50 000 € après abattement. Elle est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Quelles sont les exonérations ?

Il existe de nombreuses exonérations concernant la plus-value immobilière, chacune obéissant à des conditions particulières. Ainsi, les ventes de résidences principales, celles dont le prix est inférieur à 15 000 € ou les ventes au profit d'organismes chargés du logement social sont concernées.

La plus-value est également exonérée lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et qu'il utilise l'argent du prix de vente pour en acquérir une ou lorsqu'un non-résident cède un logement situé en France.

Par ailleurs, les retraités et les personnes qui résident dans des établissements sociaux, médico-sociaux, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés peuvent bénéficier d'une exonération sous conditions de revenus.

Pourquoi consulter un notaire ?

Le notaire se charge de calculer le montant de la taxation sur la plus-value et d'effectuer le paiement auprès des services de la publicité foncière. Par ailleurs, avant toute opération, il conseille ses clients sur les choix à faire entre les montants forfaitaires et les frais réels pour la détermination du prix et les informe sur les exonérations existantes.

ACTUS

01 L'éco-prêt à taux zéro cumulable avec MaPrimeRénov'

Un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximum de 30 000 € pour financer des travaux de rénovation énergétique est cumulable avec MaPrimeRénov', subvention pour le financement des mêmes travaux, dans des conditions précisées par un décret du 30 mars. Cette disposition entre en vigueur le 1er juillet 2022. Pour en savoir plus, rendez-vous sur : www.service-public.fr

02 Conseils des notaires



Découvrez toutes les nouveautés Amendes, fiscalité, revente... retrouvez dans la Lettre Conseils des notaires les conséquences pour des travaux effectués sans autorisation.

cachet de l'office

