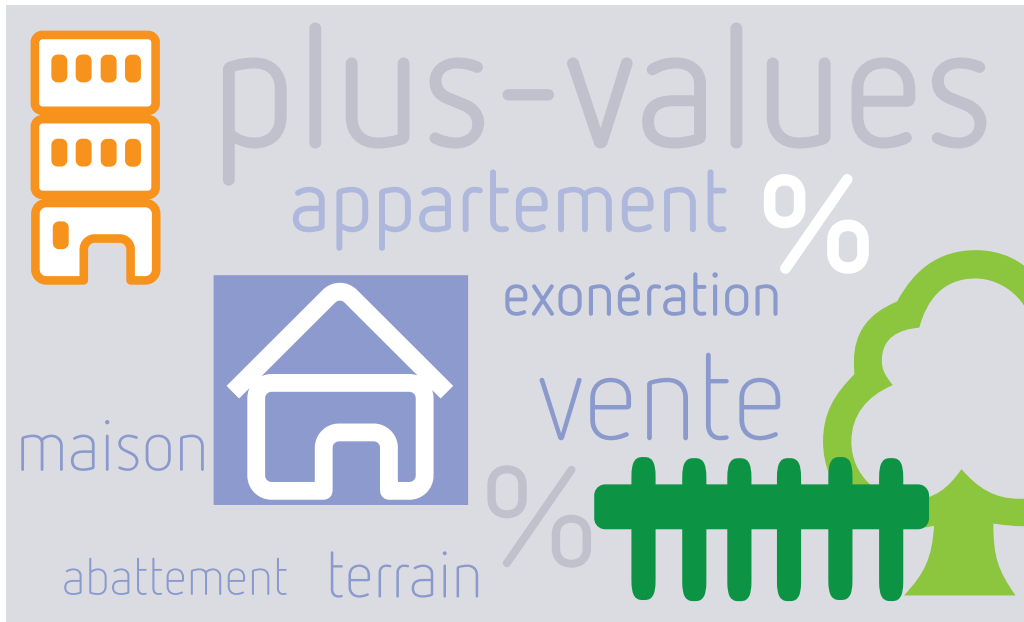


PLUS-VALUES
IMMOBILIÈRES

CE QUI A CHANGÉ
AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013



Depuis le 1^{er} septembre 2013, les plus-values immobilières sont exonérées au-delà de 22 ans de détention d'un bien immobilier ; les prélèvements sociaux sur ces plus-values restent quant à eux exonérés au bout de 30 ans. **Cette réforme concerne tous les immeubles bâtis**, à l'exception de la résidence principale pour laquelle il n'y a pas de taxation de plus-value.

En outre, un abattement temporaire exceptionnel de 25% est instauré pour la détermination du montant de la taxation. Ces nouvelles modalités d'imposition seront intégrées dans la loi de finances pour 2014.

QU'EST-CE QUE LA PLUS-VALUE ?

Pour une définition détaillée de la plus-value immobilière et ses modalités de calcul, consultez le site Internet www.notaires.paris-idf.fr (rubrique Immobilier / fiscalité).

QUELLES SONT LES MODIFICATIONS ?

Elles sont de deux ordres :

› Une réforme des taux et des durées des abattements

- **Les abattements pour durée de détention** : il est tenu compte d'un abattement pour durée de détention dans le calcul de l'impôt :
 - au titre de la plus-value : 6 % de la 6^e à la 21^e année et 4 % la 22^e année,
 - au titre des prélèvements sociaux : 1,65 % de la 6^e à la 21^e année, 1,60 % la 22^e année et 9 % de la 23^e à la 30^e année.

- **Un abattement exceptionnel de 25 % sur l'impôt et sur les prélèvements sociaux au titre de la plus-value** : il est applicable du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014.

Cet abattement ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains à bâtir,
- aux cessions de parts de société à prépondérance immobilière,
- aux cessions de biens immobiliers au profit du conjoint, du partenaire pacsé, du concubino notoire, des ascendants et descendants du vendeur,
- aux cessions au profit d'une personne morale dont le vendeur est associé ou le devient à l'occasion de cette vente.

› Une exonération en deux temps

- au titre de la plus-value : une exonération totale **au-delà de 22 ans de détention** ;
- au titre des prélèvements sociaux : une exonération totale **au-delà de 30 ans de détention**.

QUELLE TAXATION ?

Le taux de l'impôt est de 19 % auquel on ajoute les prélèvements sociaux de 15,5%. Entre 22 ans et 30 ans de détention, seuls les prélèvements sociaux sont dus.

Par ailleurs, lorsque la plus-value est supérieure à 50 000 euros, il y a lieu de calculer et de régler une taxe additionnelle (taux maximum de 6% selon le montant de la plus-value).

IMPACT DE LA RÉFORME, QUELQUES EXEMPLES

EXEMPLE Monsieur Durant a acquis une maison à Pontoise pour la somme de 150 000 € qu'il revend 350 000 €. Après 17 ans de détention, le calcul s'effectue de la manière suivante :

- prix d'acquisition de 150 000 €, auquel on ajoute 11250 € de frais de notaire et 22500 € de travaux, soit 183750 €
- la plus-value taxable est donc de 350 000 € - 183750 € = 166 250 €

	Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
Si la vente avait eu lieu avant le 1 ^{er} septembre 2013	L'abattement pour durée de détention était de 2 % de la 6 ^e à la 17 ^e année avant la réforme, soit 24 % (12 x 2 %)	L'abattement pour durée de détention est de 2 % de la 6 ^e à la 17 ^e année avant la réforme, soit 24 % (12 x 2 %)
	Soit 166 250 € - 24 % = 126 350 €	Soit 166 250 € - 24 % = 126 350 €
	Impôt dû : 126 350 € x 19 % = 24 007 €	Impôt dû : 126 350 € x 15,5 % = 19 584 €
	Taxe additionnelle (plus-value supérieure à 50 000 euros) : 126 350 € x 3 % = 3791 €	
	Soit une taxation totale de 47 382 €	
Si la vente a lieu entre le 1 ^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014	L'abattement pour durée de détention est de 6 % de la 6 ^e à la 17 ^e année soit 72 % (12 x 6 %)	L'abattement pour durée de détention est de 1,65 % de la 6 ^e à la 17 ^e année soit 19,80 % (12 x 1,65 %)
	Soit 166 250 € - 72 % = 46 550 €	Soit 166 250 € - 19,80 % = 133 332,50 €
	Abattement exceptionnel de 25 % : Soit 46 550 € - 25 % = 34 912,50 €	Abattement exceptionnel de 25 % : 133 333 € - 25 % = 99 999,75 €
Impôt dû : 34 912,50 € x 19 % = 6 633 €	Impôt dû : 99 999,75 € x 15,5 % = 15 500 €	
	Pas de taxe additionnelle (plus-value inférieure à 50 000 euros)	
	Soit une taxation totale de 22 133 €	

À NOTER Pour une vente intervenue après la réforme, soit après le 1^{er} septembre 2013, M. Durant bénéficie d'une économie d'impôt de 25 249 €.

Si M. Durant vend sa maison après le 1^{er} septembre 2014, il paiera 7 379 € de plus que s'il l'avait vendue entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014 (suppression de l'abattement de 25% au 1^{er} septembre 2014).

Consultez votre notaire

