
Plus-values immobilières : ce qui change au 1er septembre 2013

Publié le 31/08/2013



Pour tout savoir sur les nouvelles modalités d'imposition des plus-values immobilières à compter du 1er septembre 2013 : abattements, taxation, exonération...

Depuis le 1er septembre 2013, les plus-values immobilières sont exonérées au-delà de 22 ans de détention d'un bien immobilier (au lieu de 30 ans auparavant). Sont concernés les résidences secondaires et les investissements locatifs, les plus-values réalisées au titre de la résidence principale demeurent exonérées. Ces nouvelles modalités d'imposition devront être intégrées dans la loi de finances pour 2014.

Les terrains à bâtir ne sont pas concernés par cette réforme.

Quelles nouveautés ?

1/ Les 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 6ème à la 21ème année et 4 % la 22ème année,
 - au titre des prélèvements sociaux : 1,65 % de la 6ème à la 21ème année, 1,60 % la 22ème année et 9 % de la 23ème à la 30ème année.
- **Un abattement exceptionnel de 25 %** : il est applicable du 1er septembre 2013 au 31 août 2014. Cet abattement ne s'applique pas :
 - aux cessions de parts de société à prépondérance immobilière ;
 - aux cessions de biens immobiliers au profit du conjoint, du partenaire pacsé, du concubin 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 ;

2/ Une exonération à double vitesse

- 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 **montant 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 exemple :

Pour un résident célibataire ou couple marié sous un régime de communauté.

Acquisition le 1er février 2003 pour 190000€.

Revente le 3 septembre 2013 pour 420000€.

La vente intervenant après 10 années complètes de détention, le calcul s'effectue de la manière suivante :

- prix d'acquisition de 190 000 € auquel on ajoute 14.250 euros de « frais de notaire » (7,5 % du prix d'achat par défaut) et 28.500 euros de travaux (15% du prix d'achat par défaut), soit 232.750 euros
- la plus-value taxable est donc de 420.000 € - 232.750 € = 187.250 €

La situation jusqu'au 1er septembre 2013 :

Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
L'abattement pour durée de détention est de 2% de la 6ème à la 13ème année soit 10 % (5 x 2 %) Soit 187.250 – 10 % = 168.525 € Montant de la réduction 18.725 €	L'abattement pour durée de détention est de 2% de la 6ème à la 13ème année soit 10 % (5 x 2 %) Soit 187.250 – 10 % = 168.525 € Montant de la réduction 18.725 €
Impôt dû : 168.525 € x 19 % = 32.020 €	Impôt dû : 168.525 € x 15.5 % = 26.121 €
Soit un total de 58.141 €	

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d'un montant de 6.741 € soit un total d'impôt d'un montant de 64.882 €.

La situation transitoire du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 :

Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
L'abattement pour durée de détention est de 30% Soit 187.250 – 30 % = 131.075 € Montant de la réduction 56.175 €	L'abattement pour durée de détention est de 8.25 % Soit 187.250 – 8.25 % = 171.802 € Montant de la réduction 15.448 €
Abattement exceptionnel de 25% : 131.075 € - 25 % = 98.306 € Montant de la réduction 32.769 €	Abattement exceptionnel de 25 % : 171.802 € - 25 % = 128.851 € Montant de la réduction 42.950 €

Impôt dû : 98.306 € x 19 % = 18.678 €	Impôt dû : 128.851 € x 15.5 % = 19.972 €
Soit un total de 38.650 €	

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d'un montant de 1.966 € soit un total d'impôt d'un montant de 40.616 €.

La situation à compter du 1er septembre 2014 :

Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
L'abattement pour durée de détention est de 36% Soit 187.250 – 36 % = 119.840€ Montant de la réduction 67.410€	L'abattement pour durée de détention est de 9.9 % Soit 187.250 – 9.9 % = 168.712€ Montant de la réduction 18.538€
Impôt dû : 119.840€ x 19 % = 22.770€	Impôt dû : 168.712€ x 15.5 % = 26.150€
Soit un total de 52.515€	

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d'un montant de 3.595€ soit un total d'impôt d'un montant de 52.515 €.

(c) Photo : Fotolia