

de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, sont exonérées. Le vendeur doit utiliser l'intégralité de l'indemnité d'expropriation pour l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs biens immobiliers dans un délai d'un an à compter du versement de l'indemnité.

La cession de la résidence principale d'un associé de SCI

L'associé occupant gratuitement un bien appartenant à une SCI à titre de résidence principale est exonéré de l'impôt sur la plus-value à hauteur des parts qu'il détient dans la société.

Le droit de surélever

Sont exonérés de plus-values les bénéficiaires de droit de surélévation qui le cèdent avant le 31 décembre 2014, à condition que leurs acquéreurs s'engagent à achever des locaux destinés à l'habitation dans le délai de quatre ans suivant la cession. Cette exonération s'applique également aux plus-values réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions.

Le départ en maison de retraite

Les personnes qui partent vivre dans certains établissements, notamment les maisons de retraite ou les foyers pour adultes handicapés, et qui par la suite vendent le bien qui a constitué leur résidence principale sont exonérées de plus-values si la cession intervient dans le délai de deux ans suivant leur entrée en établissement. Ces personnes ne doivent pas être redevables de l'ISF et leur revenu fiscal doit être inférieur à un certain montant.

D'autres cas d'exonération existent, pour plus d'informations www.notaires.paris-idf.fr onglet **immobilier/fiscalité**

Les plus-values immobilières

LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER PEUT ENTRAÎNER LA RÉALISATION D'UNE PLUS-VALUE.

IL S'AGIT DU GAIN RÉALISÉ LORS DE LA CESSIION D'UN IMMEUBLE PAR RAPPORT À SON PRIX D'ACHAT. CE PROFIT PEUT SUPPORTER UN IMPÔT.

AU MOMENT DE LA VENTE, LE NOTAIRE EST CHARGÉ D'ÉTABLIR LA DÉCLARATION DE PLUS-VALUE ET, LE CAS ÉCHÉANT, D'ACQUITTER L'IMPÔT DÛ AUPRÈS DE L'ADMINISTRATION FISCALE.

QUI PAIE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE ?

Ce sont :

■ **Les personnes physiques** : les particuliers qui vendent un bien immobilier dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé sont soumis à l'impôt sur les plus-values. Les titulaires de pensions de vieillesse ou de certaines cartes d'invalidité sont exonérés à la double condition suivante :

- ne pas être soumis à l'ISF au titre de l'année n-2 précédant la vente ;
- avoir un revenu fiscal de référence pour la même année, inférieur à une limite fixée annuellement.

■ **Les associés personnes physiques de certaines sociétés** : les associés de sociétés à prépondérance immobilière (sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50% de leur valeur réelle par des immeubles non affectés à leur propre exploitation) et les associés de sociétés civiles immobilières, non soumises à l'impôt sur les sociétés, sont soumis au régime des plus-values des particuliers lorsqu'ils cèdent leurs parts sociales.

■ **Les contribuables non domiciliés en France** : sous réserve des conventions internationales, ils sont également passibles de l'impôt sur la plus-value lors de la vente d'immeubles situés en France. Les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les associés personnes physiques de sociétés transparentes, qui résident dans un Etat membre de l'Union Européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, sont taxées au taux de 19%. Dans les autres cas, un prélèvement du tiers est opéré. S'y ajoutent éventuellement les prélèvements sociaux et la taxe sur les plus-values excédant 50 000 euros.

Au moment de la vente de votre bien immobilier, consultez votre notaire afin de savoir si vous supporterez un impôt sur la plus-value.

COMMENT SE CALCULE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE ?

Détermination de la plus-value brute

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien.

■ **Le prix de cession** est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte notarié :

- il est majoré de certaines charges et indemnités. Par exemple, l'indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur ;
- il est réduit de différentes sommes acquittées par le vendeur : la taxe sur la valeur ajoutée le cas échéant et certains frais définis par décret (par exemple, la commission versée à une agence immobilière, les frais de mainlevée...), justificatifs à l'appui ;

■ **Le prix d'acquisition** est le prix effectivement payé par le vendeur, tel qu'il a été stipulé dans l'acte notarié. Si le vendeur a reçu le bien par donation ou succession, c'est la valeur retenue pour le calcul des droits de donation ou succession. Ce prix est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses limitativement énumérés :

-les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit (donation...), dont les droits de mutation à titre gratuit si le cédant les a personnellement supportés ;

-les frais afférents à l'acquisition à titre onéreux (vente...) retenus, soit pour leur montant réel sur justificatifs à remettre au notaire, soit pour un montant forfaitaire égal à 7,5% du prix d'acquisition pour les biens immobiliers. Ce forfait ne s'applique pas aux cessions de parts ;

-les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement, ou amélioration retenues, soit sous certaines conditions pour leur montant réel, soit pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le bien plus de cinq ans après son acquisition et qu'il s'agisse d'un immeuble bâti (exclusion des terrains nus). En cas de construction par le vendeur sur un terrain dont il était propriétaire antérieurement, le prix d'acquisition correspond d'une part, au prix d'acquisition du terrain et d'autre part, au prix d'achat des matériaux et, le cas échéant, de la main-d'œuvre. En revanche, le travail personnellement effectué par le vendeur n'est pas pris en compte ;

-les frais de voirie, réseaux et distribution.

Il existe une particularité en matière de vente du bien immobilier acquis sous le régime de la vente d'immeuble à rénover : le prix d'acquisition à retenir est le prix d'achat du bien auquel il faut ajouter le montant des travaux.

Vente de la résidence secondaire pour acquérir une résidence principale

Il est possible pour un vendeur d'être exonéré de plus-values lors de la première cession d'une résidence secondaire dès lors :

■ qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale (directement ou par personne interposée) au cours des quatre années précédant la vente ;

■ qu'il remploie le prix de vente, en totalité ou partiellement, dans les vingt-quatre mois à l'achat ou la construction d'un logement affecté à sa résidence principale. En cas de remploi partiel du prix de vente, la plus-value est exonérée à concurrence du rapport entre le montant du remploi et le prix de cession. Cette mesure s'applique aux cessions intervenues depuis le 1^{er} février 2012.

Calcul de la plus-value imposable

Une fois la plus-value brute déterminée, d'autres correctifs sont appliqués :

Un abattement de 2% sera pratiqué entre la sixième et la dix-septième année de détention, de 4% entre la dix-huitième et la vingt-quatrième année de détention et de 8% au-delà de la vingt-quatrième année de détention (c'est-à-dire de la vingt-cinquième à la trentième année). L'exonération totale interviendra au bout de 30 ans et non plus de 15 ans (jusqu'au 31 janvier 2012, l'abattement était de 10% de la 6^e à la 15^e année de détention).

Cette mesure s'applique depuis le 1^{er} février 2012 à l'exception des apports de biens immobiliers ou de droits sociaux à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport, pour lesquels l'entrée en vigueur est fixée au 25 août 2011.

À NOTER : création d'une surtaxe à compter du 1^{er} janvier 2013

Une taxe particulière s'applique sur les plus-values immobilières (autre que sur les terrains à bâtir) imposables à l'impôt sur le revenu, au taux proportionnel ou au prélèvement dû par les non-résidents, d'un montant supérieur à 50 000 euros réalisées par les personnes physiques ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu. Pour plus d'informations sur les modalités de taxation, retrouvez-nous sur notre site internet : www.notaires.paris-idf.fr onglet immobilier/fiscalité

Quel est le taux de l'impôt sur la plus-value ?

Le contribuable qui cède un immeuble est imposable :

■ à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 19% ;

■ aux prélèvements sociaux, soit depuis le 1^{er} juillet 2012, un taux global de 15,5%.

Ce qui représente un taux global de 34,5%.

QUAND PAIE-T-ON L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE ?

L'impôt sur la plus-value réalisée est déclaré et payé, soit au service de publicité foncière lors de la cession d'un immeuble ou de droits immobiliers, soit à la recette des impôts lors de la cession de parts de SCI.

LES CAS D'EXONÉRATION

La résidence principale

La vente de sa résidence principale par le contribuable est exonérée. Il doit s'agir de son logement habituel et effectif au jour de la vente. La raison motivant la cession est indifférente.

Quelques cas particuliers :

■ **L'immeuble est inoccupé au moment de la vente.** La vente d'un bien inoccupé peut être exonérée :

- lorsque le bien a été occupé à titre de résidence principale jusqu'à sa mise en vente, à condition que la cession intervienne dans un délai normal ;

- lorsque les époux se séparent ou divorcent, l'exonération demeure si les conditions suivantes sont remplies :

- l'immeuble constitue la résidence principale des époux lors de leur séparation ;
- la vente est motivée par leur rupture ;
- elle intervient dans un délai normal après leur séparation.

Cette exonération profite également aux concubins qui se séparent et aux partenaires pacsés qui rompent leur PACS, aux mêmes conditions.

■ **Les dépendances :** Les dépendances immédiates et nécessaires à l'habitation principale sont exonérées lorsqu'elles sont cédées en même temps que celle-ci (*par exemple : le garage vendu avec l'appartement et situé à moins d'un kilomètre de l'habitation principale, la chambre de service vendue avec l'appartement situé dans le même immeuble*).

La résidence habituelle en France des non-résidents

Les personnes physiques non résidentes en France mais ressortissantes d'un Etat membre de l'Union européenne, de l'Islande ou de la Norvège, ou d'un autre Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale, sont exonérées lors de la première cession de leur habitation en France, si :

■ elles ont été fiscalement domiciliées en France de manière continue pendant au moins deux ans avant la vente ;

■ elles ont la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la vente (le logement ne devait donc pas être loué pendant cette période).

Les cessions inférieures à 15.000 euros

Les plus-values de cession d'immeuble ne sont pas imposées si le prix de vente est inférieur ou égal à 15.000 euros. Si le bien vendu est indivis, le seuil de 15.000 euros s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

Lorsque la propriété d'un bien est démembrée (usufruit et nue-propriété), le seuil de 15.000 euros s'apprécie par rapport à la valeur en pleine propriété du bien ou en cas d'indivision à chaque quote-part indivise en pleine propriété.

Si l'usufruit ou la nue-propriété est vendu (e) de manière séparée, même si la part du prix correspondant à son droit est inférieure à 15.000 euros, le vendeur (usufruitier ou nu-propriétaire) ne peut bénéficier de l'exonération si la valeur du bien en pleine propriété est supérieure à 15.000 euros.

La cession d'un bien détenu depuis plus de 30 ans

Par le jeu des abattements à partir de la 6^{ème} année de détention, la vente d'un bien dont le vendeur est propriétaire depuis plus de 30 ans n'est pas imposée au titre de la plus-value.

L'expropriation

Les plus-values réalisées lors de la vente de tout ou partie