

Plus-values immobilières : ce que vous devez retenir

Qu'est-ce qu'une plus-value immobilière ?

Lorsque vous vendez un bien immobilier, une maison, un appartement, ou un terrain, et que le prix obtenu pour cette vente est supérieur au prix payé à l'achat, vous réalisez une plus-value. Si ce n'est pas votre résidence principale, cette plus-value est soumise à un prélèvement par l'Etat. Le régime s'applique également en cas de vente des droits attachés à un bien immobilier (servitude, usufruit), de vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) d'un fonds de placement dans l'immobilier, ou encore en cas d'échange de biens, partage ou apport en société.

Quel est le principe de ce régime ?

Avant la réforme qui va intervenir en 2012, et toujours pour la vente d'un bien qui n'est pas votre résidence principale, un abattement s'applique en fonction du nombre d'années de détention du bien au moment de la vente. A partir de 15 ans de détention, la plus-value réalisée est alors totalement exonérée d'impôt. La plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, qui peut être majoré par certaines dépenses. C'est le cas des frais d'acquisition à titre onéreux retenus soit pour leur montant réel, soit selon un forfait de 7.5% du prix d'acquisition. Et également des dépenses pour des travaux qui seront prises en compte soit sur justification d'une facture, soit forfaitairement (15%).

Que va changer la réforme ?

A compter du 1^{er} février 2012, il faudra désormais avoir été propriétaire du bien pendant au moins 30 ans pour bénéficier de cette exonération. Le principe de l'abattement sera maintenu mais de manière beaucoup moins avantageuse. Il sera de 2% à partir de la 5^{ème} année de détention, 4% au-delà de la 17^{ème} et 8% au-delà de la 24^{ème} (au lieu des 10% à partir de la 5^{ème} année). Aujourd'hui, pour la vente d'un bien détenu depuis 15 ans, la plus-value est exonérée, alors qu'après l'entrée en vigueur de la réforme, seul 20% du montant de la plus-value échappera à l'impôt. Par ailleurs, le taux global d'imposition des plus-values immobilières est augmenté de 31.3% à 32.5%, et ce depuis le 1^{er} octobre 2011.

Par exemple ?

Un appartement acheté 90 000 € le 6 août 1996 est revendu 250 000 €.

1^{ère} hypothèse : La vente intervient le 6 janvier 2012. Le bien, détenu depuis 16 ans, n'est donc pas du tout imposable.

2^{ème} hypothèse : La cession intervient le 6 février 2012, soit après l'entrée en vigueur de la réforme. Le vendeur retient, pour son calcul, les forfaits d'acquisition et de travaux.

Le calcul sera le suivant :

- Frais d'acquisition : 7.5% x 90 000 soit 6 750 €
- Forfait travaux : 15% x 90 000 soit 13 500 €
→ Le prix d'acquisition corrigé s'élève donc à 90 000 € + 6 750 € + 13 500 € soit 110 250 €
- Plus-value brute : 250 000 € - 110 250 € soit 139 750 €

L'abattement pour durée de détention est de 20%. La période de référence pour ce calcul est comprise entre le 6 août 2001 et le 6 février 2012 (10 ans et 6 mois)

→ le pourcentage d'abattement est de 2% x 10 ans = 20%

→ La plus-value nette imposable s'élève à $139\,750 \text{ €} - 20\% = 111\,800 \text{ €}$
→ Imposition globale : $111\,800 \times 32.5\% = \underline{36\,335 \text{ €}}$

Spécialiste du droit du patrimoine, le notaire vous aide à réaliser vos projets. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr.

Brèves

A lire dans Conseils des notaires décembre 2011

La revue Conseils des notaires consacre son numéro 410 daté de novembre 2011 à l'immobilier d'exception et la question de l'assurance-vie. Vous ne connaissez pas la revue Conseils des notaires ? Découvrez-la sur www.notaires.fr

Les prix de l'immobilier sur Smartphone

L'application des notaires de France sur les prix de l'immobilier est disponible gratuitement sur l'AppStore. Elle permet de consulter les prix des maisons et appartements dans le secteur de l'ancien. La recherche est possible à partir de la géolocalisation. L'application permet, entre autres, de calculer les frais d'achat.

