

Impôt sur le revenu : déclaration d'une plus-value immobilière

Principe

Lorsque vous vendez un bien immobilier à un prix supérieur à celui payé pour l'acquérir, vous réalisez une plus-value. La plus-value immobilière est imposable sur le revenu, sauf s'il s'agit de votre résidence principale. Vous pouvez bénéficier d'exonérations liées à la nature du bien ou à votre situation personnelle.

Opérations concernées

Plus-values imposables

Vous êtes soumis à l'impôt sur le revenu pour les plus-values immobilières que vous réalisez dans le cadre de la gestion de votre patrimoine immobilier privé :

- Vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain)
- Vente des droits attachés à un bien immobilier (servitudes par exemple)
- Vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI)
- Échange de biens, partage ou apport en société

À noter : la plus-value immobilière est soumise aux prélèvements sociaux.

Plus-values exonérées

Les principales exonérations d'impôt sur les plus-values immobilières sont liées à la nature du bien cédé, à la qualité du vendeur et de l'acquéreur. La plupart des exonérations sont accordées sous conditions.

Exonérations liées à la nature du bien cédé :

- Vente de la résidence principale et dépendances (garages, aires de stationnement, cours, etc.)
- Première vente d'un logement autre que la résidence principale
- Vente d'un droit de surélévation
- Bien échangé dans le cadre de certaines opérations de remembrement
- Bien dont le prix de vente ne dépasse pas **15 000 €**
- Bien détenu depuis plus de 30 ans

Exonérations liées à la qualité de l'acquéreur :

- Bien vendu au profit d'un organisme en charge du logement social
- Bien vendu à un opérateur privé qui s'engage à réaliser ou achever des logements sociaux
- Bien exproprié

Exonérations liées à la qualité du vendeur :

- Personne titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité
- Personne résidant dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés
- Personne non résidente en France

Déclaration et paiement

Formalités effectuées par le notaire

Le notaire chargé de la vente effectue les opérations suivantes :

- Démarches auprès de l'administration fiscale
- Calcul la plus-value imposable et du montant de l'impôt à payer
- Établissement de la déclaration
- Paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière auprès des services de la publicité foncière du lieu du bien

Indication de la plus-value sur votre déclaration de revenus

Vous devez indiquer sur votre déclaration de revenus les informations suivantes :

- Montant de la plus-value déclarée par le notaire
- Si nécessaire, plus-value exonérée en cas de 1^{ère} cession d'un logement autre que votre résidence principale

Montant de l'impôt

Calcul de la plus-value

Pour déterminer la plus-value, vous devez calculer la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition.

Abattement pour durée de détention

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention.

Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

<i>Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier</i>		
Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année révolue	4 %	1,60 %
Au delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération

Abattement exceptionnel sur la vente de terrains à bâtir

Un abattement de 30 % s'applique sur la vente de terrains à bâtir si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- Signature d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre septembre 2014 et décembre 2015
- Réalisation de la vente au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit cette date (soit le 31 décembre 2017 pour une promesse de vente ayant acquis date certaine en 2015)
- Vente réalisée à une personne autre qu'un ascendant, descendant ou personne avec laquelle vous vivez en couple

Abattement exceptionnel sur la vente d'immeubles construits

Un abattement s'applique sur la vente d'immeubles si les 2 conditions suivantes sont remplies :

- Immeuble situé dans une commune où s'applique la taxe sur les logements vacants
- Engagement de l'acquéreur à démolir les constructions pour reconstruire des logements dans un délai de 4 ans

Le taux de l'abattement est le suivant :

- 25 % pour les ventes réalisées jusqu'en décembre 2016, sous réserve de la signature d'une promesse de vente avant 2015
- 30 % pour les promesses de vente ayant acquis date certaine en 2015

Taux d'imposition

La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

Vous êtes soumis à une taxe supplémentaire si la plus-value imposable dépasse **50 000 €**. Le taux s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée. Le formulaire n°2048-IMM-SD (cerfa n°12359*12) contient un tableau permettant de calculer le montant (en pratique, c'est le notaire qui le calcule). La taxe ne concerne pas les ventes exonérées, ni les ventes de terrains à bâtir.