

L'essentiel de l'Impôt sur la Plus-value immobilière



Investir dans l'immobilier est l'un des meilleurs moyens pour se constituer un patrimoine, diversifier ses sources de revenus, préparer sa retraite, ou encore préparer sa succession. L'immobilier est un des seuls moyens d'utiliser l'argent des autres pour se mettre à l'abri financièrement. On emprunte l'argent que l'on n'a pas à la banque, et on rembourse cet emprunt avec les loyers perçus de la location. Sympa non ?! Oui mais voilà, qui dit argent, revenus, patrimoine, dit forcément Etat et fisc. Du coup, il existe un impôt sur la plus-value que vous réalisez lors d'une vente. Et l'Etat vient prendre sa part du gâteau.

QU'EST-CE QUE LA PLUS VALUE IMMOBILIERE ?

La plus-value immobilière est la différence entre le prix de vente d'un bien immobilier, et son prix d'achat. Pour faire simple, si vous achetez un bien immobilier 100 000€ que vous le revendez dans 5 ans à 150 000€, la plus value immobilière sera de $150\,000\text{€} - 100\,000\text{€} = 50\,000\text{€}$.

C'est sur ces 50 000€ que vous allez payer l'impôt sur la plus-value.

De votre côté, il n'y a rien à faire, à part éventuellement rassembler toutes les factures et les documents liés à ce bien immobilier. Tout se passe au niveau du notaire (parfois aidé d'un expert comptable) qui va calculer le montant de la plus-value et prélever directement l'impôt sur la plus-value du montant de la vente. Il va ensuite reverser ce montant au fisc.

En cas de moins-value, il n'y a pas d'impôts à payer.



QU'EST-CE QUI RENTRE DANS LE CALCUL ?

Pour calculer l'impôt sur la plus-value immobilière, il faut déjà connaître le prix d'achat et le prix de vente, ainsi que tout ce qui les compose.

Prix d'achat :

Le prix d'achat est constitué :

- Du prix d'acquisition indiqué dans l'acte de vente
- Des honoraires de l'agence immobilière
- Des frais de notaires pour leur montant réel ou forfait de 7,5% du prix d'achat
- Du montant des travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration) pour le montant réel justifié ou forfait de 15% du prix d'achat si le bien est détenu depuis plus de 5 ans

Prix de vente :

Le prix de vente est quand à lui constitué :

- Du prix de vente indiqué dans l'acte de vente
- Du montant dépensés pour les diagnostics obligatoires
- Et peut être augmenté des sommes versées à votre profit (par exemple, une indemnité d'éviction versée par l'acheteur au locataire en place).

LES ABATTEMENTS POUR DUREE DE DETENTION

 Tableau - Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 années	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année révolue	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération

Finances Indépendantes

Conseil en Gestion de Patrimoine

www.financesindependantes.fr

YouTube : [A vos Investissements](#)



EXEMPLES D'IMPOT SUR LA PV

Le montant de l'**impôt sur la plus-value** est de **19%** auquel il faut ajouter **17,2% de prélèvements sociaux**. En cas de plus-value supérieure à 50 000€ il faut également ajouter une surtaxe de 2% à 6% selon le montant.

Exemple : Vous vendez un bien immobilier que vous détenez depuis 10 ans.

- Prix d'achat du bien = 100 000€
- Honoraire agence = 5 000€
- Frais de notaire = 7 500€
- **Prix d'acquisition total = 112 500€**
- Prix de vente = 150 000€
- Diagnostics = 1 000€
- **Prix de vente total = 151 000€**
- **Plus-value = 151 000 – 112 500 = 38 500€**

Abattement pour impôt sur le revenu : $6\% \times 5 \text{ années} = 30\%$ soit un abattement de $38\,500 \times 30\% = 11\,550\text{€}$. Le revenu à déclarer est de 26 950€. Impôt à payer : $26\,950 \times 19\% = \mathbf{5\,120\text{€}}$

Abattement pour les prélèvements sociaux : $1,65\% \times 5 \text{ années} = 8,25\%$ soit un abattement de $38\,500 \times 8,25\% = 3\,176\text{€}$. Prélèvements sociaux à payer : $(38\,500 - 3\,176) \times 17,2\% = \mathbf{6\,076\text{€}}$

Sur les 38 500€ de plus-value, vous touchez réellement 27 304€

POINTS IMPORTANTS

- L'impôt sur la plus value immobilière est prélevé directement par le notaire lors de la vente, vous n'avez donc rien à faire.
- Si vous vendez un bien immobilier que vous détenez en société imposée à l'IS (Impôt sur les sociétés), la plus-value est imposée au taux de 15% (jusqu'à 42 500€) ou de 25% (au-delà de 42 500€ de bénéfices). Il n'y a pas de prélèvements sociaux à payer. Cela peut se révéler plus intéressant que détenir un bien immobilier en direct, mais vous perdez les abattements pour durée de détention.

Fiscalité

Plus-values
immobilières

Mode d'emploi

Finances Indépendantes

Conseil en Gestion de Patrimoine

www.financesindependantes.fr

YouTube : [A vos Investissements](#)