

FISCALITE DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Une fiscalité est due en cas de cession d'un bien immobilier avec une plus-value. Cet impôt est dû pour les immeubles (maisons et appartements) mais également pour les titres de société à prépondérance immobilière (SCI à l'impôt sur les revenus). Le cédant doit s'acquitter d'un impôt de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux.

Des abattements pour durée de détention sont prévus

Prélèvements sociaux 17,2%	
Détention	Abattement
Moins 5 ans	0%
6 ans	2%
7 ans	3,30%
8 ans	4,95%
9 ans	7%
10 ans	8,25%
11 ans	9,90%
12 ans	12%
13 ans	13,20%
14 ans	14,85%
15 ans	17%
16 ans	18,15%
17 ans	19,80%
18 ans	21%
19 ans	23,10%
20 ans	24,75%
21 ans	26%
22 ans	28%

23 ans	37%
24 ans	46%
25 ans	55%
26 ans	64%
27 ans	73%
28 ans	82%
29 ans	91%
30 ans	100%

Impôt de 19%	
Détention	Abattement
Moins 5 ans	0%
6 ans	6%
7 ans	12,00%
8 ans	18,00%
9 ans	24%
10 ans	30,00%
11 ans	36,00%
12 ans	42%
13 ans	48,00%
14 ans	54,00%
15 ans	60%
16 ans	66,00%
17 ans	72,00%
18 ans	78%
19 ans	84,00%
20 ans	90,00%
21 ans	96%
22 ans	100%

contact@terrae-patrimoine.fr

06 52 39 45 87

www.terrae-patrimoine.fr

La plus-value imposable est égale au prix d'acquisition (augmenté des frais d'achat et des éventuels travaux) diminuée des abattements. Un forfait travaux de 15% est à déduire si les factures des travaux ne sont pas disponibles.

Pour rappel aucune fiscalité n'est due dans les cas suivants :

- Vente de la résidence principale,
- Mutations à titre gratuits (donations et successions),
- Cessions inférieures à 15 000 €,
- Cession d'un bien immobilier par un locataire afin d'acquérir dans les 24 mois suivants sa résidence principale.

Si la plus-value nette taxable (après abattement) est toujours supérieure à 50 000 € alors une surtaxe sera due.

Plus-value nette taxable	Surtaxe
De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - $(60\,000 - PV) \times 1/20$
De 60 000 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - $(110\,000 - PV) \times 1/10$
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - $(160\,000 - PV) \times 15/100$
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - $(210\,000 - PV) \times 20/100$
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - $(260\,000 - PV) \times 25/100$
Au-delà 260 000 €	6 % PV