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 soit s'acquitter d'un impôt de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux.

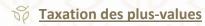
Des abattements pour durée de détention sont prévus

Prélèvements sociaux 17,2%		
Abattement		
0%		
2%		
3,30%		
4,95%		
7%		
8,25%		
9,90%		
12%		
13,20%		
14,85%		
17%		
18,15%		
19,80%		
21%		
23,10%		
24,75%		
26%		
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) x 1/20
De 60 000 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
Au-delà 260 000 €	6 % PV

contact@terrae-patrimoine.fr 06 52 39 45 87 www.terrae-patrimoine.fr