



## Economie du dispositif « plus-values immobilières des particuliers »

Article 150 U et suivants du CGI

26/09/2011

Régime 2004	Réforme 19 septembre 2011
<p><b>Biens exonérés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>tout bien détenu depuis au moins 15 ans</b></li><li>• résidence principale au jour de la cession (sans durée minimale de détention)</li><li>• habitation en France des non-résidents ressortissants d'un Etat membre de la CE (sous conditions)</li><li>• cession dont valeur du bien est inférieure à 15 000 €</li><li>• cession avant le 31.12.2011 à un organisme HLM ou à une collectivité territoriale, EPCI, ou un établissement public foncier</li><li>• cession pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été prononcée</li><li>• certaines opérations de remembrement ou opérations assimilées</li><li>• personnes titulaires de pensions vieillesse ou de la carte d'invalidité (sous condition de ressources)</li></ul>	<p><b>Biens exonérés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>tout bien détenu depuis au moins 30 ans</b></li></ul> <p><b>les autres exonérations : IDEM</b></p>
<p><b>Calcul de la plus-value brute</b> <b>Prix de cession</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• prix de cession mentionné dans l'acte</li><li>• sur justificatifs, <b>déduction</b> faite des frais de vente supportés par le vendeur (mainlevée d'hypothèque, commission de l'agence immobilière, frais liés aux diagnostics obligatoires, TVA acquittée)</li><li>• <b>majoré</b> des charges et indemnités au profit du vendeur imposées à l'acquéreur.</li></ul>	<p><b>IDEM</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Calcul de la plus-value brute</b> <b>Prix d'acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prix d'acquisition effectivement acquitté par le cédant et stipulé dans l'acte</li> <li>• pour une opération de construction réalisée par le cédant : prix d'acquisition du terrain + coût des travaux de construction</li> <li>• si <b>acquisition à titre gratuit</b> : valeur vénale du bien au jour de la mutation à titre gratuit (succession, donation)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>IDEM</b></p> <p><b>Sauf pour acquisition à titre gratuit</b> (donation, succession) : à défaut de pouvoir justifier la valeur d'entrée du bien dans le patrimoine, la valeur vénale est celle résultant d'une déclaration détaillée et estimative des parties.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Calcul de la plus-value brute</b> <b>Majoration du prix d'acquisition des frais afférents à l'acquisition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Acquisition à titre onéreux</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- frais réels d'acquisition (honoraires notaire, commissions agence immobilière, droits de mutation, TVA)</li> <li>- ou forfait = 7,5 %</li> </ul> </li> <li>• <b>Acquisition à titre gratuit</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- frais réels d'acquisition (droits de mutation, frais d'acte, frais de déclaration)</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>IDEM</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Calcul de la plus-value brute</b> <b>Majoration du prix d'acquisition pour dépenses de travaux</b> (de construction, reconstruction, agrandissement, amélioration, exclusion des travaux d'entretien et de réparation)</p> <p><b>Frais réels</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dépenses réalisées depuis l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition ;</li> <li>- dépenses réalisées par une entreprise ;</li> <li>- dépenses justifiées (factures à tenir à la disposition de l'administration) ;</li> <li>- dépenses effectivement supportées (payées par le cédant) ;</li> <li>- dépenses n'ayant pas déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (ex. : dépenses d'amélioration déduites des revenus fonciers de l'immeuble, dépenses ayant donné lieu à un amortissement de type Périssol, Besson neuf ou Robien, dépenses ayant donné lieu à une réduction d'impôt ou un crédit d'impôt...)</li> </ul> <p><b>Forfait 15 % : caractère optionnel sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- immeuble acquis depuis plus de cinq ans ;</li> <li>- quelle que soit sa nature (logement, commerce, entrepôt, garage...) ;</li> <li>- sans justificatifs (aucune preuve de la réalité des travaux n'est exigée)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>IDEM</b></p>

<p style="text-align: center;"> <b>Prix de cession retenu</b>            -  <b>Prix d'acquisition majoré retenu</b>            =  <b>Plus-value brute</b> </p>		<p><b>IDEM</b></p>	
<p><b>Calcul plus-value nette</b></p>		<p><b>Calcul plus-value nette</b></p>	
<p><b>Bien détenu moins de 5 ans</b></p>	<p><b>Bien détenu plus de 5 ans</b></p>	<p><b>Bien détenu moins de 5 ans</b></p>	<p><b>Bien détenu plus de 5 ans</b></p>
<p>Aucun abattement pour durée de détention</p> <p>Abattement fixe : 1 000 €</p>	<p>Abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup></p> <p>Abattement fixe : 1 000 €</p>	<p>Aucun abattement pour durée de détention</p> <p>Abattement fixe de 1 000 € supprimé à compter du 21 septembre 2011</p>	<p><b><u>Abattements à compter du 1<sup>er</sup> février 2012*</u></b> :</p> <p>2 % pour chaque année détention au-delà de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année ;</p> <p>- 4 % pour chaque année détention de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année ;</p> <p>- 8 % pour chaque année détention au-delà de la 25<sup>e</sup> année</p> <p><b><u>Abattement fixe de 1 000 € supprimé à compter du 21 septembre 2011</u></b></p> <p><i>*Acte authentique signé à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, à l'exception des plus values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 25 août 2011 en cas d'apport de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens à une société dont l'apporteur, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou ayants droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport.</i></p>

<b>Taux d'imposition</b> de 2004 à 2010 : 16 % depuis le 1 <sup>er</sup> /01/2011 : 19 %	<b>Taux d'imposition : idem</b>
<b>Prélèvements sociaux</b> janvier 2004 : 10 % juillet 2004 : 10,3 % janvier 2005 : 11 % janvier 2009 : 12,1 % janvier 2011 : 12,3 %	<b>Prélèvements sociaux</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 13,5 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011</li></ul>