

# « Le régime des plus-values immobilières »



## Qu'est-ce qu'une plus-value immobilière ?

Lorsque vous vendez un bien immobilier (maison, appartement, terrain) qui n'est pas votre résidence principale et que le prix obtenu lors de cette vente est supérieur à la valeur d'acquisition ou à la valeur reçue, vous réalisez une plus-value qui est soumise à un prélèvement par l'Etat. A cette différence, il est appliqué un taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %, soit 34,50 %.

Cette taxe, sur l'augmentation de valeur du patrimoine, est prélevée lors de la vente par le notaire pour le compte du Trésor public.

Il faut cependant indiquer que la plus-value peut être minorée par certaines dépenses : les frais d'acqui-

sition qui seront retenus pour leur montant réel ou pour un forfait de 7,5 % et les travaux qui seront pris en compte soit sur justification d'une facture, soit forfaitairement (15 %).

## Quelles sont les modifications intervenues ?

Le régime des plus-values immobilières est sujet à de nombreuses modifications depuis 2012.

Ainsi, la première grande évolution fiscale a constitué à mettre fin à l'exonération des plus-values immobilières lorsque le vendeur était propriétaire de son bien depuis plus de 15 années, mais toujours dans l'hypothèse où le bien n'était pas la résidence principale du vendeur.

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, la plus-value immobilière n'est

devenue alors exonérable que pour une durée de détention de 30 ans, avec des abattements progressifs au fur et à mesure des années de détention.

Plus le vendeur dispose d'années de détention, moins la taxation imposée est élevée.

Diverses exonérations subsistent, d'autres ont vu le jour, comme le emploi du prix de cession d'un logement pour acquérir une résidence principale.

Une taxe complémentaire a été votée dans le cadre de la loi de finances de 2013 pour les plus-values d'un montant supérieur à 50.000 Euros

Bien entendu, des solutions demeurent pour atténuer cette fiscalisation, citons par exemple les donations qui pourront utilement vous être conseillées par votre notaire,

calcul, mais sans tenir compte de l'abattement pour durée de détention.

## Quelles sont les perspectives ?

La loi de finances de 2013 bouleverse le régime des plus-values immobilières. Il s'agit également d'une refonte touchant les dispositions de 2012.

Cependant, la plupart de ces dispositions afférentes aux plus-values immobilières ont été censurées par le Conseil constitutionnel.

Ainsi, la loi de finances de 2013 disposait un régime totalement distinct pour les cessions relatives aux terrains à bâtir.

Sommairement, les plus-values sur les ventes de terrains à bâtir seraient réintégrées dans l'impôt sur le revenu du contribuable, avec un ensemble de règles de

calcul, mais sans tenir compte de l'abattement pour durée de détention.

L'objectif du législateur étant de libérer du terrain constructible ; le propriétaire n'ayant plus d'intérêt à conserver dans son patrimoine le bien le plus longtemps possible pour atténuer la plus-value.

Il n'en demeure pas moins que cette disposition est pour le moment inapplicable en suite de l'intervention du Conseil constitutionnel.

Nous sommes à ce jour dans l'attente de la réaction du législateur sur ce sujet.

Peut-être aurais-je plus d'éléments à vous communiquer lors de la présentation dans le cadre du

**Salon de l'Immobilier, samedi 26 janvier à 15 heures.**

Du 25 au 27 Janvier

Retrouvez les Notaires  
au Salon de l'immobilier

Parc des Expositions à Caen

## Consultations gratuites et anonymes

- Vendredi de 14h à 19h30
- Samedi et dimanche de 10h à 19h30

## CONFÉRENCE

Samedi 26 janvier à 15 h

## « Conjoncture immobilière et plus-values »

animée par un notaire et un conseiller privé du Crédit Agricole



Découvrez l'application  
smartphone  
et tablette tactile



NOTAIRES2  
NORMANDIE

Disponible sur  
Google play

Disponible sur  
App Store

GRATUITEMENT

[www.notaires2normandie.com](http://www.notaires2normandie.com)