

Alain MANZON

Expert Immobilier-Consultant

N° d'agrément - 1004 -

CNEI /Courriers CNEI/Taxations plus-values immobilières

Mise à jour du 18 Janvier 2017.

Diplômé de l'Enseignement Supérieur .Les parties actualisées le 18 Janvier 2017 sont d'encre bleue.

RD559 Beauvallon Guerre vieille

83310 GRIMAUD

Tél : 04.94.96.32.59

Fax : 04.94.96.69.41

**PLUS VALUES IMMOBILIERES****C'était en gestation, la nième réforme du régime des plus values immobilières a été adoptée le 29/12/2014 (lois n°2014-1654 et 2014-1655).**

Il est rappelé que la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus value. Pour ce qui est des résidences secondaires, je synthétiserai la situation comme suit :

**A) Définition de la plus value brute (celle qui est imposable avant abattements).**

La plus-value se définit comme la différence entre le prix de vente et le prix de revient « fiscal. »

L'impôt n'est dû que si le prix de vente est supérieur à 15.000 €.

Si le bien vendu a été acquis à titre gratuit (par succession ou par donation) le prix de revient s'estime à la valeur vénale au jour de la mutation à titre gratuit.

Pour calculer la plus value imposable on applique des déductions diverses et des abattements pour les années de possession, au-delà de la 5<sup>ème</sup> année seulement, selon détails que nous verrons ci-après.

Pour calculer la plus value brute on déduit du prix de vente :

- Le prix d'achat (ou valeur vénale)
- Les frais notariés (frais réels ou forfait de 7,5% du prix d'achat si ce dernier est plus avantageux)
- Les frais pour travaux (frais réels ou forfait de 15%, mais seulement après 5 ans, du prix d'achat si ce dernier est plus avantageux)

**(Pour les biens acquis par donation ou succession seuls les frais réels sont admis en déduction)**

Pour calculer la plus value nette on opère les déductions suivantes :

- Les frais de construction
  - Ou de reconstruction
  - Ou d'agrandissement
  - Ou d'amélioration

Mais ces derniers ne sont intégrables dans le prix de revient que s'ils ne représentent pas des dépenses locatives c'est-à-dire d'ENTRETIEN et à condition de ne pas avoir déjà été déduits de la base servant au calcul de l'IRPP.

Qualifications :

- Evaluations Immobilières
- Valeurs vénales
- Copropriétés
- Urbanisme
- Lotissements
- Evaluation et missions divers





Pour les frais visés ci-dessus la déduction d'un forfait de 15% du prix d'achat (si cette option est choisie), sans aucun justificatif, est possible après un achat datant de plus de 5 ans.

En cas de construction du bien vendu par le vendeur, le point de départ du calcul des coefficients pour durée de détention est constitué par la date figurant sur la première facture.

**Attention :** Les factures de travaux doivent être correctement libellées et leurs paiements doivent être justifiés par des relevés ou des virements bancaires. Les paiements effectués en espèces même avec la mention de l'acquit par l'entrepreneur ne sont pas pris en compte.

De même les travaux effectués par le propriétaire lui-même ne sont pas pris en compte.

°L'abattement de 1000 € sur l'impôt est supprimé.

°Les abattements pour années de détention sont décrits ci-après au paragraphe F).

#### B) Cas particulier d'achat d'un terrain suivi d'une construction :

Il est admis par l'administration fiscale que le prix de vente est scindé, par convention, à hauteur de :

- 20% pour le terrain
- 80% pour le bâti.

(Sauf à prouver, si cela est votre intérêt, que ces pourcentages sont différents dans le cas où la valeur du terrain est plus importante)

Cela veut dire que si vous vendez, par exemple, 1.000.000 € votre maison, cela induit un prix de :

- 4)  $1.000.000 \times 20\% = 200.000$  € pour le terrain
- 5) et de  $1.000.000 \times 80\% = 800.000$  € pour le bâti et ce, par convention fiscale.

La plus-value sera alors calculée en deux fois et s'appliquera :

- a) Sur le terrain (prix d'achat, frais d'achat, abattements par années de possession)
- b) Sur la construction et les frais annexes (taxes à la construction, voirie, honoraires, factures de travaux, abattements à compter de l'année de paiement de la première facture.)

#### C) Cas d'exonération totale ou partielle de l'impôt sur la plus-value :

C1) Vente de la résidence principale : Exonération totale. (Celle-ci est « jugée » au jour de la cession avec un délai de 24 mois pour vendre si vous devez déménager avant d'avoir vendu cette dernière).

Pour les personnes âgées ayant quitté leur domicile principal pour aller en maison de retraite : elles sont exonérées d'impôt sur les plus values si elles vendent leur bien dans le délai de deux ans à condition que ce dernier ne soit pas occupé pendant ces deux ans par un autre membre de leur foyer fiscal ou leur concubin.

C2) Vente d'une résidence secondaire : Exonération totale ou partielle **après vingt deux années** pour l'impôt sur le revenu et **de trente années** de possession pour les prélèvements sociaux, comme nous le verrons ci-après.

**Il n'est donc pas tout à fait exact de parler d'exonération au bout de 22 ans.**



C3) Première (et unique) cession d'un logement (A compter du 1<sup>er</sup> février 2012) y compris ses annexes et dépendances, autre que la résidence principale : Exonération totale ou partielle à la double condition que :

- Le prix de cession soit remployé dans un rachat, dans le délai de 24 mois à compter de la cession (Acquisition d'un bien bâti ou construction d'un logement) affecté à l'habitation principale.
- De ne pas avoir été propriétaire dans les 4 ans précédant la cession, directement ou indirectement par personne interposée, de sa résidence principale (SAUF à bénéficiaire d'une « MESURE DE FAVEUR ».)

Dans ce cas l'exonération de l'impôt sur la plus value est applicable à la fraction du prix de cession remployé (ce qui veut dire que si vous vendez, par exemple, un bien 1.000.000 € et que vous rachetiez un bien pour 600.000€ soit 60%, du prix de cession, la plus-value est réduite de 60%.)

**Pour ce qui est des NON résidents :**

L'exonération pour vente de la résidence principale ne s'applique pas, par définition, aux non résidents.

L'exonération concernant la première vente de logement qui ne constitue pas la résidence principale ne s'applique pas non plus à ces derniers.

Pour les non résidents, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 le seul cas d'exonération partielle dans la limite de 150.000 €, est le suivant (selon l'article 150 U II 2 du CGI) :

(Cette exonération ne bénéficie qu'une seule fois c'est-à-dire pour une seule résidence par contribuable à compter du 1er janvier 2006.

Cette exonération peut s'appliquer aux fonctionnaires et agents de l'état Français en poste à l'étranger qui sont domiciliés fiscalement en France).

- 1) Etre d'une nationalité membre de la CEE (ou d'un autre état si une convention fiscale le permet soit l'Islande, la Norvège ou le Lichtenstein.)
- 2) Avoir été domicilié fiscalement en France de manière continue pendant au moins deux ans, à un moment quelconque avant la cession.
- 3) - Si le cédant a la libre disposition du bien cédé au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant la vente ( par exemple, a minima depuis le 1er janvier 2013 pour une cession intervenant en 2014 : Aucun délai n'est exigé pour bénéficier le l'exonération partielle dans la limite de 150.000 €.
- Si le cédant n'a pas eu la libre jouissance du bien (c'est-à-dire s'il s'agit d'un bien en location), pour que l'exonération partielle dans la limite des 150.000 € joue, il faut que la cession intervienne « au plus tard » le 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France (par exemple au plus tard le 31 décembre 2018 pour un départ hors de France en 2013).

Pour illustrer cette nouvelle législation pour les non résidents voir ci-après paragraphe I)

D) Terrains à bâtir.

Depuis le 1er septembre 2014 le régime d'imposition des plus values concernant les ventes de terrains à bâtir est aligné de « façon pérenne » sur celui applicable aux ventes des biens et immeubles bâtis.



L'exemple de calcul de l'impôt figurant ci-après paragraphe D, page 8 est donc transposable aux ventes de terrains à bâtir.

L'abattement exceptionnel attaché aux ventes de terrains à bâtir a été supprimé au 31 décembre 2015.



E) Les taux d'imposition de la plus value brute telle que calculée au paragraphe A) ci-dessus sont de deux natures :

° **D'abord un impôt sur le revenu aux taux forfaitaires suivants :**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 le calcul des plus values des personnes physiques non résidentes est aligné sur celui des résidents à savoir 19% qu'ils soient ou non dans l'UE (Union Européenne) ou l'EEE (Espace Economique Européen – soit UE plus l'Islande, la Norvège et le Lichtenstein). Voir en annexe la liste des membres de l'UE et de l'EEE. **Les résidents Suisses sont imposés à l'(identique des membres de l'EEE.**

Seuls les membres situés dans un état non coopératif restent taxés à hauteur de 75%. Les résidents hors EEE dont les états sont considérés comme non coopératifs **en 2016** sont notamment le Guatemala, Niue, Brunei, les Iles Marshall, Montserrat, Nauru, Botswana, **Panama**.

Les sociétés de capitaux étrangères restent toutefois taxées à hauteur de 33,33%.

° **Ensuite des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc.,)**

**Les prélèvements sociaux ont été remplacés par d'autres taxes que je définis ci-après page 9.**

**Les termes CSG, CRDS sont donc impropres mais le taux de taxation reste identique.**

Les résidents sont taxés au taux uniforme de 15,5 %.

**Désormais les non- résidents sont assujettis au prélèvement de cette taxe.**

F) Ensuite les abattements pour année de détention.

Ils sont fixés pour l'impôt sur le revenu, après 5 ans seulement, à 6% pour chaque année de détention jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année et 4% pour la 22<sup>ème</sup> année.

L'exonération de la plus value au titre de l'impôt sur le revenu n'est donc acquise qu'au bout de 22 ans.

Ils sont fixés pour les prélèvements sociaux, après 5 ans seulement, à 1,65% pour chaque année de détention jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année, 1,6% pour la 22<sup>ème</sup> année et 9% au-delà de la 22<sup>ème</sup> année...

L'exonération de la plus value au titre des prélèvements sociaux n'est donc acquise qu'au bout de 30 ans !

Et cela se complique sérieusement à tel point qu'un fameux journal satirique écrivait en juillet 2013 que certains notaires, responsables de la collecte de l'impôt, préférèrent confier ces calculs à des officines spécialisées....

Ces abattements différentiels sont repris ci après dans un tableau de synthèse.



Tableau de synthèse de l'abattement pour durée de détention de la plus value immobilière

Durée de détention	Taux d'abattement cumulé pour l'impôt sur le revenu à 19%	Taux d'abattement cumulé pour les prélèvements sociaux à 15,5%	Taux d'imposition cumulé moyen de la plus value (sans tenir compte de la surtaxe pour les PV > 50 000€)
0 ans	0%	0,00%	34,50%
1 ans	0%	0,00%	34,50%
2 ans	0%	0,00%	34,50%
3 ans	0%	0,00%	34,50%
4 ans	0%	0,00%	34,50%
5 ans	0%	0,00%	34,50%
6 ans	6%	1,65%	33,10%
7 ans	12%	3,30%	31,71%
8 ans	18%	4,95%	30,31%
9 ans	24%	6,60%	28,92%
10 ans	30%	8,25%	27,52%
11 ans	36%	9,90%	26,13%
12 ans	42%	11,55%	24,73%
13 ans	48%	13,20%	23,33%
14 ans	54%	14,85%	21,94%
15 ans	60%	16,50%	20,54%
16 ans	66%	18,15%	19,15%
17 ans	72%	19,80%	17,75%
18 ans	78%	21,45%	16,36%
19 ans	84%	23,10%	14,96%
20 ans	90%	24,75%	13,56%
21 ans	96%	26,40%	12,17%
22 ans	100%	28,00%	11,16%
23 ans	100%	37,00%	9,76%
24 ans	100%	46,00%	8,37%
25 ans	100%	55,00%	6,97%
26 ans	100%	64,00%	5,58%
27 ans	100%	73,00%	4,18%
28 ans	100%	82,00%	2,79%
29 ans	100%	91,00%	1,39%
30 ans	100%	100,00%	0,00%



G) Abattement exceptionnel :

Néant.

H) Taxe additionnelle :

Après avoir pratiqué ces abattements, les taux de base subissant de plus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 une surtaxe progressive à partir de 50.000 € de plus-value nette selon le barème suivant :

Montant de la plus-value (PV) après abattements	Taux de la surtaxe progressive	Taux d'imposition total
Jusqu'à 50.000 €	0%	19%
Entre 50.001 € et 60.000 €	$2\%PV - (60.000 - PV) \times 1/20$	Entre 19 et 21%
Entre 60.001 € et 100.000 €	2%	21%
Entre 100.001 € et 110.000 €	$3\%PV - (110.000 - PV) \times 1/10$	Entre 21% et 22%
Entre 110.001 € et 150.000 €	3%	22%
Entre 150.001 € et 160.000 €	$4\%PV - (160.000 - PV) \times 15/100$	Entre 22 et 23%
Entre 160.001 € et 200.000 €	4%	23%
Entre 200.001 € et 210.000 €	$5\%PV - (210.000 - PV) \times 20/100$	Entre 23 et 24%
Entre 210.001 € et 250.000 €	5%	24%
Entre 250.001 € et 260.000 €	$6\%PV - (260.000 - PV) \times 25/100$	Entre 24 et 25%
Plus de 260.000 €	6%	25%

Cependant, les couples mariés ou pacsés ou vivant en concubinage sont exonérés « per capita » c'est-à-dire ne sont imposables qu'au dessus de 100.000 €, l'imposition étant fiscalement séparée.

Une précision encore, avant de passer à un exemple pratique.

Les impôts sur la plus value sont payables entre les mains du notaire le jour de la vente notariée.

Mais, pour les non résidents **hors EEE (et hors Lichtenstein)** sauf si le prix de cession est inférieur à 150.000 € ces derniers devront obtenir une caution fiscale (délivrée par un établissement agréé par l'administration fiscale, qui facturera en contrepartie de sa garantie, en moyenne 1% du prix de cession) qui garantira le paiement éventuel d'un impôt supplémentaire, le paiement de la taxe de 3%, et la TVA dans certains cas de figure. (Quand les ventes sont assujetties à la TVA).

Ce coût approximatif de 1% vient donc aussi grever le prix de vente pour **ces non résidents hors EEE qui sont exonérés de la production d'un représentant fiscal.**



I) Exemples de calculs d'impôts :

- Vente par un résident français qui vend le 8 janvier 2014 au prix de 2.000.000 € un bien acquis 1.000.000 € le 15 décembre 1998 avec des frais notariés réels, à l'achat de 80.000 € et qui a effectué sur factures déductibles dont il peut justifier le paiement, des travaux pour 130.000 €.

Calcul de la plus value =

$$\begin{aligned}
 & 2.000.000 \text{ € (prix de vente)} \\
 & \underline{- 1.000.000 \text{ € (prix d'achat)}} \\
 \text{Reste} &= 1.000.000 \text{ €} \\
 & \underline{- 80.000 \text{ €}} \quad (\text{frais d'acquisition réels car le forfait de 7,5\%} \\
 & \quad \quad \quad \text{soit 75.000 € est moins favorable)} \\
 \text{Reste} & \quad 920.000 \text{ €} \\
 & \underline{- 150.000 \text{ €}} \quad (\text{Le forfait de travaux de 15\% sur prix d'achat étant plus} \\
 & \quad \quad \quad \text{favorable que les travaux réels de 130.000€)} \\
 \text{Reste} &= 770.000 \text{ € de plus value brute fiscale}
 \end{aligned}$$

L'abattement pour années de possession au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de possession est de 15 ans soit  $6\% \times 10 \text{ ans} = 60\%$  (car les calculs se font de date à date et il aurait fallu signer après le 15 décembre 2014 pour obtenir une année supplémentaire).

La plus value après abattement pour 15 ans de détention est alors de :  $770.000 \times 40\% = 308.000 \text{ €}$ .

L'abattement exceptionnel de 25% ne s'applique plus puisqu'il était valable jusqu'au 31 août 2014.

La taxe exceptionnelle pour plus value nette supérieure à 50.000 € s'applique selon la formule de la page précédente :

$$308.000 \times 6\% = 18.480 \text{ €}$$

Et l'impôt sur le revenu pour la plus value est de :

$$\begin{aligned}
 & 308.000 \text{ €} \times 19\% = 58.520 \text{ €} \\
 & + 308.000 \text{ €} \times 6\% = 18.480 \text{ €}
 \end{aligned}$$

$$\text{Total : } \quad 77.000 \text{ €}$$

Auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, mais l'abattement pour années de possession est différent soit : 16,5% (même remarque que ci-dessus pour la date à date).

La base d'imposition est donc de  $770.000 \text{ €} \times 83,50\% = 642.950 \text{ €}$

Et l'impôt sur les prélèvements sociaux est de :

$$642.950 \times 15,5\% = 99.657,25 \text{ €}$$

Les trois impôts représentent :	58.520 €	(impôt sur le revenu)
	+ 18.480 €	(taxe exceptionnelle)
	+ 99.657 €	(prélèvements sociaux)
<b>Total</b>	<b>= 176.657 €</b>	<b>(impôt total)</b>

Et le vendeur recevra :  $2.000.000 \text{ € (prix de vente)} - 176.657 \text{ (impôts)} = 1.823.343 \text{ € nets d'impôts}$ .





- Vente aux mêmes conditions par un résident de l'UE ou EEE : l'impôt est identique pour la plus value et les prélèvements sociaux (15,5%) qui, après avoir été supprimés ont été rétablis sur la qualification de fonds de solidarité vieillesse, caisse d'amortissement de la dette sociale et la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie....

- Vente par un résident d'un état non coopératif (Il faut comprendre par là, les paradis fiscaux et états non transparents selon liste ci-avant page 5).

Les calculs sont les suivants toujours pour une plus value brute de 308.000 € :

$$308.000 \times 75 \% = 231.000 \text{ €}$$

$$+ 308.000 \times 6\% = 18.480 \text{ €}$$

$$\text{Soit} = 249.480 \text{ € d'impôts totaux sur la plus value}$$

(Contre 272.137 € précédemment)

- Vente par un résident, américain par exemple, avec exonération partielle sur 150.000 € (voir paragraphe (E) ci-dessus). Après avoir changé d'exemple chiffré voyons le cas suivant :

Prenons l'**exemple** d'une maison vendue par un expatrié qui s'est installé aux USA, et qui est célibataire. La maison qui a été achetée à un prix de 100.000 € en 2000 est revendue en 2014 au prix de 600.000 €.

Le vendeur a quitté la France en 2011 et la maison est libre d'occupation depuis le 1er janvier 2013. On appliquera les forfaits de 7,5% pour les frais d'acquisition et de 15% pour les travaux.

La plus-value de cession brute sera de :  $(600.000 - 100.000 - 7.500 - 15.000) = 477.500 \text{ €}$ .

L'abattement pour une durée de détention de 14 années pleines sera de 54% en matière d'impôt sur le revenu, et de 14,85% en matière de prélèvements sociaux.

La plus-value nette imposable s'établira à  $477.500 \text{ €} \times 46\%$  soit 219.965 € en matière d'impôt sur le revenu et à,

$477.500 \text{ €} \times 85,15\%$  soit 406.591 € en matière de prélèvements sociaux.

Comme les premiers 150.000 € sont exonérés, (voir C3 ci-dessus) l'imposition totale s'établira à :

$$\text{Impôt sur le revenu : } (219.965 \text{ €} - 150.000 \text{ €}) = 69.965 \text{ €} \times 19\% = 13.293 \text{ €}$$

$$\text{Prélèvements sociaux} = 0$$

$$\text{Total de l'imposition} = 13.293 \text{ €}$$

(Contre 63.090 € précédemment)



Voilà ! Vous n'avez rien compris ? C'est NORMAL car bientôt il faudra faire des études supérieures de mathématiques pour parvenir à calculer les impôts. L'essentiel est d'avoir essayé de comprendre le processus et j'espère vous y avoir aidé en attendant la prochaine réforme qui ne saurait tarder.....

Devant la complexité des calculs, je vous suggère de calculer vos impôts sur la plus value à l'aide de logiciels et notamment sur les sites suivants :

Soit : [leparticulier.fr](http://leparticulier.fr), onglet impôts, simulateur

Soit : [sarf.fr](http://sarf.fr), onglet simulateurs, particuliers

Soit : [notaires.paris-idf.fr](http://notaires.paris-idf.fr)

Et ce, sans vous tromper, en introduisant les données...

Permettez- moi de vous rappeler, ici, une maxime d'Einstein (avec qui je me trouve beaucoup de points communs) qui me semble trouver une totale application :

*« La théorie, c'est quand on sait tout et que rien ne fonctionne.*

*La pratique, c'est quand tout fonctionne et que personne ne sait pourquoi.*

*Mais ici, nous avons réuni théorie et pratique : rien ne fonctionne et personne ne sait pourquoi »*

Albert EINSTEIN (1879-1955)

Bon cafard !

Alain MANZON.18/1/2017

(Expert immobilier agréé CNEI)

## ANNEXE 1

*Liste des 28 Membres de la Communauté Européenne  
au 9.10.2013 (source site Internet : <http://europa.eu>)*

- Allemagne	(€)	- Lituanie	
- Autriche	(€)	- Luxembourg	(€)
- Belgique	(€)	- Malte	(€)
- Bulgarie		- Pays-Bas	(€)
- Chypre	(€)	- Pologne	
- Croatie			
- Danemark*		- Portugal	(€)
- Espagne	(€)	- République Tchèque	
- Estonie	(€)	- Roumanie	
- Finlande	(€)	- Royaume-Uni	
- France	(€)	- Slovaquie	(€)
- Grèce	(€)	- Slovénie	(€)
- Hongrie		- Suède	
- Irlande	(€)		
- Italie	(€)		
- Lettonie			

*\* Dispensés par convention fiscale de  
produire une caution fiscale*

**Précisions :**

L'Islande a posé sa candidature pour être intégrée à la CEE.

La Suisse et la Norvège sont hors CEE mais sont dans l'espace SHENGEN

Les pays ayant adopté l'euro comportent le sigle (€)