



# LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

## Contexte

Lorsqu'un contribuable vend un bien immobilier à un prix supérieur à celui auquel il l'a acquis ou reçu, il réalise une plus-value imposable.

## Le principe de taxation lors de la cession des biens et droits immobiliers

La plus-value immobilière correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du bien immobilier. Les plus-values immobilières sont taxées à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% après application des abattements pour durée de détention (soit une pression fiscale globale de 36%).

En cas de vente de la résidence principale, la plus-value est totalement exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

### Abattement lié à la durée de détention d'un bien immobilier au titre de l'impôt sur le revenu

Durée de détention	Abattement
De 0 à 5 ans	0%
De 6 à 21 ans	6% par an
La 22 <sup>e</sup> année	4%
De 23 ans et +	Exonération de la taxe sur les plus-values

### Abattement lié à la durée de détention d'un bien immobilier au titre des prélèvements sociaux

Durée de détention	Abattement
De 0 à 5 ans	0%
De 6 à 21 ans	1,65% par an
La 22 <sup>e</sup> année	1,60%
De 23 à 30 ans	9% par an
De 31 ans et +	Exonération des prélèvements sociaux



Barème de la taxe des plus-values immobilières supérieures à 50 000 euros

Montant de la plus-value imposable (PV)	Formule de taxation
De 50 001 à 60 000 €	2% PV - [(60 000 - PV) x 1/20]
De 60 001 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]
Supérieur à 260 000 €	6% PV

PV: montant de la plus-value imposable.

La surtaxe s'ajoute à l'impôt sur le revenu.

Les biens détenus depuis plus de 30 ans et terrains à bâtir ne sont pas concernés.



## Calcul de l'impôt sur la plus-value

Pour permettre d'évaluer au plus juste le montant de son impôt, voici la marche à suivre pour calculer la plus-value imposable avec le détail des frais pouvant minorer son montant. Dans l'exemple ci-dessous, Bertrand revend, en juin 2024, sa résidence secondaire achetée en novembre 2008, soit il y a 15 ans et 7 mois. Il souhaite opter pour l'évaluation forfaitaire des frais d'acquisition et de dépenses/frais pour travaux, remplissant toutes les conditions nécessaires.

<b>Valeur de la maison</b>	
En novembre 2008, lors de l'acquisition: <b>350 000 €</b>	
En juin 2024, lors de la cession: <b>575 000 €</b>	
<b>Détermination du prix de cession</b>	<b>Prix de cession brut</b> ..... <b>575 000 €</b> Le prix de cession brut correspond au prix de cession indiqué dans l'acte de vente.
	<b>Valeur du mobilier</b> ..... <b>- 10 000 €</b> La valeur des éléments mobiliers inclus dans le prix de cession doit être déduite.
	<b>Frais de vente</b> ..... <b>- 20 000 €</b> Frais d'agence immobilière, de mainlevée d'hypothèque, de diagnostics obligatoires...
	<b>Prix de cession net</b> ..... <b>545 000 €</b>
<b>Détermination du prix d'acquisition</b>	<b>Prix d'acquisition brut</b> ..... <b>350 000 €</b>
	<b>Frais d'acquisition</b> ..... <b>+ 26 250 €</b> Évaluation forfaitaire des frais au taux de 7,5% = 350 000 x 7,5%.
	<b>Majoration pour travaux</b> ..... <b>+ 52 250 €</b> Application du forfait de 15% (le bien étant détenu depuis plus de 5 ans) = 350 000 x 15%
	<b>Prix d'acquisition corrigé</b> ..... <b>428 500 €</b>
<b>Détermination de la plus-value imposable</b>	<b>Plus-value brute</b> ..... <b>116 500 €</b> Différence entre les prix de cession et d'acquisition corrigés = 545 000 - 428 500
	<b>Abattement pour durée de détention</b> Le bien étant détenu depuis plus de 15 ans, la plus-value brute est réduite d'un abattement qui est différent selon qu'il s'agisse de l'impôt sur le revenu ou des prélèvements sociaux (cf. tableaux page 1). • S'agissant de l'assiette de l'impôt sur le revenu, la plus-value brute est réduite à hauteur de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, soit 60% d'abattement (6% x 10 ans): = 116 500 - (116 500 x 60%) ..... <b>46 600 €</b> • S'agissant de l'assiette des prélèvements sociaux, la plus-value brute est réduite à hauteur de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, soit 16,5% d'abattement (1,65% x 10 ans): = 116 500 - (116 500 x 16,5%) ..... <b>97 278 €</b>
	<b>Impôt sur le revenu</b> = 46 600 x 19% ..... <b>8 854 €</b> <b>Prélèvements sociaux</b> = 97 278 x 17,2% ..... <b>+ 16 732 €</b>
<b>Calcul de l'impôt sur la plus-value</b>	<b>Impôt total dû</b> ..... <b>25 586 €</b>

*NB.: La plus-value nette soumise à l'impôt sur le revenu (après application des abattements pour durée de détention) étant inférieure à 50 000 €, la surtaxe sur les plus-values immobilières ne s'applique pas.*

## Les stratégies pour effacer la plus-value imposable

Quelques stratégies permettent d'effacer l'éventuelle plus-value imposable.



**En faire sa résidence principale**  
afin de bénéficier d'une exonération totale d'imposition sur les plus-values réalisées.



**Le conserver afin de retarder la vente**, ce qui permet de profiter des abattements pour durée de détention.  
La conservation d'un bien immobilier au-delà de 30 ans permet donc de ne pas payer d'impôt sur la plus-value.



**Réaliser certains travaux**  
Voir « Bon à savoir » ci-dessous.



**Effectuer une donation avant cession**  
Voir « En pratique » en page suivante.

### Bon à savoir

Pour le calcul de la plus-value imposable, le prix d'acquisition de l'immeuble peut être majoré de certaines dépenses de travaux, sous conditions. Attention, ces dépenses ne doivent pas avoir été prises en compte pour déterminer l'impôt sur le revenu (dépenses déduites des revenus fonciers ou ayant bénéficié d'une réduction ou d'un crédit d'impôt). Le contribuable doit donc faire ses calculs pour choisir l'option la plus avantageuse entre la prise en compte des travaux pour la détermination de son impôt sur le revenu ou pour le calcul de sa plus-value immobilière.

## En pratique

### La donation avant cession

Victor possède un appartement évalué à 100 000 € qu'il a acheté il y a 10 ans pour 50 000 €. Il souhaite donner 100 000 € à son fils.

#### Hypothèse 1: il vend le bien puis donne les liquidités issues du prix de vente à son fils

- Impôt sur la plus-value :
  - Détermination du prix d'acquisition: 50 000 € + frais d'acquisition 7,5% (= 3 750 €) + forfait travaux 15% (= 7 500 €), soit 61 250 €.
  - La plus-value imposable<sup>(1)</sup> est de 38 750 € (100 000 - 61 250).
  - Le montant de l'imposition globale (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux) est de 11 269 € (IR: 19% x [38 750 - (38 750 x 30%<sup>(2)</sup>)] + PS: 17,2% x [38 750 - (38 750 x 8,25%<sup>(3)</sup>)]). Il ne pourra donc transmettre que 88 731 € (100 000 - 11 269).
- Donation du prix de vente en franchise d'impôt compte tenu de l'application de l'abattement de 100 000 € en ligne directe.

#### Hypothèse 2: il donne le bien à son fils qui le vend par la suite

- La donation étant une opération à titre gratuit, le père ne réalise aucune plus-value et ne peut donc être taxé.
- Autre avantage, le prix de revient pour le fils correspond à la valeur déclarée au moment de la donation. En se basant sur la valeur de marché de l'appartement, le fils obtient donc un appartement dont le prix de revient est de 100 000 € (la plus-value est ainsi purgée).
- S'il revend par la suite ce même appartement au prix de 100 000 €, il ne dégagera aucune plus-value et ne sera pas taxé. De cette manière, le père pourra transmettre indirectement 100 000 € à son fils.

(1) Pour le prix de cession, il n'est pas tenu compte des éventuels frais déductibles.

(2) Compte tenu de la durée de détention de plus de 10 ans du bien et s'agissant de l'IR: la plus-value est réduite à hauteur de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, soit 30% d'abattement (6% x 5 ans).

(3) Compte tenu de la durée de détention de plus de 10 ans du bien et s'agissant des PS: la plus-value est réduite à hauteur de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, soit 8,25% d'abattement (1,65% x 5 ans).

## Bon à savoir

La transmission à titre gratuit d'un immeuble (par donation ou succession) permet de purger la plus-value latente. En cas de cession ultérieure du bien, l'assiette taxable correspond à la différence entre le prix de cession et la valeur retenue pour la détermination des droits de donation ou de succession. Le contribuable doit donc veiller à bien évaluer l'immeuble dans l'acte de donation ou de succession.

Avril 2024 • Document non contractuel, à caractère informatif et ne constituant pas un acte de conseil juridique.

Il ne concerne que les résidents fiscaux français, fait état de la fiscalité en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et n'a pas vocation à se substituer à la documentation administrative et/ou fiscale officielle que le destinataire est invité à consulter.

**Caisses Régionales d'Assurances Mutuelles Agricoles**

**Groupama Gan Vie** - Société anonyme au capital de 1371100605 euros - 340427616  
RCS Paris - APE: 6511Z - Siège social: 8-10, rue d'Astorg - 75008 Paris - Entreprises  
régies par le Code des assurances et soumises à l'Autorité de Contrôle Prudentiel  
et de Résolution (ACPR) - 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09



**Groupama**