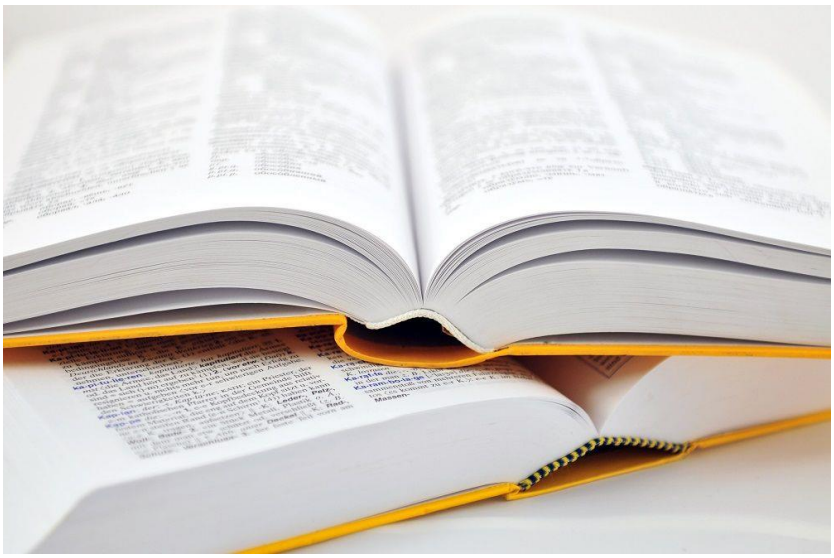
EXPERTISE FINANCIERE
CONSEIL EN STRATEGIE ET GESTION PATRIMONIALE
PLANIFICATION FISCALE ET SOCIALE

Groupe FINANCIERE MAUBOURG
Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse - 75017 Paris
Tél. 01 42 85 80 00
www.maubourg-patrimoine.fr
info@maubourg-patrimoine.fr

Fiscalité des Plus-values Immobilières



1. Champ d'application

1.1. Critères du régime de taxation

En principe, le régime de taxation des plus-values immobilières s'applique lors de :

- mutations à titre onéreux (ventes, apports en société, échanges, partages, expropriations) portant sur :
  - des immeubles bâtis (maison individuelle ou appartement) ou non bâtis (constructions ou terrains) ;
  - des droits réels immobiliers (usufruit, nue-propriété, servitudes, droit de surélévation, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc.
  - ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière (SCI à l'IR, parts de FPI)

- réalisées par :
  - des personnes physiques ;

    - ou des sociétés de personnes à l'IR relevant de l'article 8 à 8 ter du CGI, notamment les sociétés civiles et les SARL de famille
- au titre de leur patrimoine privé.

1.2. Opérations exclues

Ne sont pas soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers :

- les mutations à titre gratuit (donation ou succession) : ces opérations purgent les plus-values immobilières acquises jusqu'au jour de la donation ou du décès ;
- les plus-values latentes, c'est-à-dire celles qui sont constatées sur un bien conservé par son propriétaire en dehors de toute cession ;
- l'inscription d'un bien immobilier à l'actif d'une entreprise individuelle. L'inscription ne déclenche pas l'imposition de la plus-value immobilière. En revanche, au moment de la cession de l'immeuble par l'entreprise il conviendra d'appliquer le régime des biens migrants. La plus-value réalisée pendant la période de détention dans le patrimoine privé (avant l'inscription à l'actif) sera soumise au régime d'imposition des PVI ;
- la réunion de toutes les parts sociales entre les mains d'une seule personne.

2. Territorialité

Selon le droit interne français, sont imposables en France :

- les plus-values réalisées par un résident fiscal français à l'occasion de la cession d'immeubles situés :
    - en France ;
    - à l'étranger lorsque aucune convention internationale n'est applicable ;
- les plus-values réalisées par un contribuable non résident fiscal français à l'occasion de la cession d'immeubles situés en France

Toutefois, les conventions fiscales internationales peuvent :

- soit partager le droit d'imposer entre l'Etat de résidence du cédant et l'Etat de situation des immeubles (la France par hypothèse) ;
- soit réserver le droit d'imposer à l'Etat de situation des immeubles (la France par hypothèse) ;
- soit réserver le droit d'imposer à l'Etat de résidence du cédant.

La majorité des conventions fiscales internationales conclues par la France prévoient la première ou la seconde option pour l'imposition des plus-values immobilières.

3. Fait générateur de l'imposition

La cession est considérée comme intervenue :

- à la date indiquée dans l'acte authentique (pour les actes portant sur des immeubles ou des droits réels immobiliers) ;
- ou à la date à laquelle le contrat est considéré comme régulièrement formé entre les parties (pour les actes portant sur des titres de sociétés).

En présence d'une condition suspensive, la cession n'est effective qu'au moment de la réalisation de la condition sans tenir compte de l'effet rétroactif qui lui est attaché en droit civil.

La plus-value est imposée en totalité au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue, quelles que soient les modalités de paiement (exemple : payable par fractions échelonnées au cours des années suivantes, rente viagère, etc.).

4. Calcul de la plus-value imposable

4.1. Principe

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession ET le prix d'acquisition de l'immeuble. Des retraitements de ces deux termes sont possibles :

plus value brute = prix de cession - prix d'acquisition

La plus-value brute ainsi calculée est ensuite réduite d'un abattement pour durée de détention afin de connaître le montant de la plus-value imposable :

plus value imposable = plus value brute - abattement pour durée de détention

4.2. Prix de revient / Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte.

Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses limitativement énumérés :

- les indemnités et charges stipulées au profit du cédant (cas où l'acheteur prend en charge des dettes du vendeur) ;
- les frais afférents à l'acquisition :
    - à titre gratuit : des droits de mutation payés à proportion de la valeur représentative du bien ou droit immobilier (DMTG), des frais d'acte et de déclaration afférents à ce bien ou droit, ainsi que des frais de timbre et de publicité foncière ;
    - à titre onéreux : des frais et coûts du contrat lorsque la cession porte sur un droit litigieux, des droits d'enregistrement (DMTO) et de la TVA supportés par le contribuable.
- les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur sous réserve de remplir certaines conditions ;
- les frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir ;

- les frais acquittés pour la restauration et la remise en état des biens meubles.

4.3. Prix de cession

Le prix de cession est égal au prix stipulé dans l'acte (indépendamment de ses modalités de paiement, exemples : payable par fractions échelonnées au cours des années suivantes, rente viagère, etc.).

Le prix de cession doit être diminué :

- des frais effectivement supportés par le cédant. Il peut par exemple s'agir :
  - des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;
  - des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession (DPE, etc.) ;
  - des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation ;
  - des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ;
  - des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble ;
- et, le cas échéant, du montant représentant la valeur des meubles vendus avec l'immeuble à condition que la valeur de ces meubles soit justifiée (production de facture, inventaire de commissaires-priseurs, etc.).

5. Exonérations

En matière de plus-value immobilière des particuliers, le législateur a prévu plusieurs cas d'exonérations.

Il s'agit :

- de la cession de la résidence principale ;
- de la première cession d'un logement autre que la résidence principale en vue de l'acquisition de sa résidence principale ;
- du montant des cessions (15 000 €) ;
- des personnes résidant dans un établissement social, médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés ;
- de la qualité du cédant (titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité avec des revenus faibles et non imposable à l'IFI) ;
- de la nature des opérations réalisées (expropriations pour cause d'utilité publique, remembrement, immeubles soumis à un risque naturel majeur, cessions réalisées dans cadre du droit de délaissement) ;
- de certains partages (partage d'indivision successorale, entre conjoints, concubins, partenaires de PACS ou d'une indivision suite à une donation-partage) ;
- de la licitation au profit d'un coïndivisaire ;
- des non-résidents ressortissants d'un Etat de l'Union européenne dans la limite de 150 000 € de plus-value lorsqu'ils ont été de manière continue et pendant au moins deux ans résidents fiscaux français ;
- des cessions réalisées au profit d'organismes en charge du logement social, ou d'organismes privés s'engageant à construire des locaux sociaux ;
- de la cession d'un droit de surélévation ;

- de la cession d'un bien immobilier situé dans une commune réalisant une opération de revitalisation du territoire (ORT) ou, par le biais d'un projet partenarial d'aménagement avec l'État, des grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- de la durée de détention (22 ans pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux).

6. Abattement pour durée de détention

En plus de ces cas d'exonération, des abattements pour durée de détention sont applicables à toutes les cessions (y compris les terrains à bâtir depuis le 1er septembre 2014). Ils sont applicables tant sur le plan de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux.

Les abattements pour durée de détention, tant sur le plan de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux sont applicables à toutes les cessions (y compris les terrains à bâtir depuis le 1er septembre 2014).

Ainsi, à compter du 1er septembre 2014, les abattements suivants s'appliquent aux plus-values résultant de la cession :

- de biens ou droits immobiliers ;
- de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.

Il convient de distinguer, pour le calcul de la plus-value imposable, l'imposition à l'impôt sur le revenu et l'imposition aux prélèvements sociaux.

La plus-value de cession est exonérée :

- d'impôt sur le revenu à l'issue d'un délai de détention de 22 ans ;
- et de prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

6.1. Abattements applicables au titre de l'impôt sur le revenu

La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U, 150 UB et 150 UC est réduite d'un abattement fixé à :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

L'exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.

6.2. Abattements applicables au titre des prélèvements sociaux

Il est fait application d'un abattement fixé à :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;

- 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale au titre des prélèvements sociaux est acquise à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

6.3. Calcul du délai de détention

Date de début du délai de détention

La date d'acquisition constitue le point de départ du délai de détention, lequel doit être calculé par périodes de 12 mois depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de cession.

En principe, la date à prendre en compte est celle figurant dans l'acte d'acquisition, c'est-à-dire les actes notariés de donations, d'acquisition ou l'acte de décès.

La durée de détention débute dès la signature de la promesse synallagmatique ou la levée des conditions suspensives. En effet, la vente est parfaite lorsqu'il y a un consentement réciproque sur la chose et le prix.

Le point de départ du délai de détention dépend de la nature de l'acquisition.

Date de fin du délai de détention

La date à prendre en compte est celle figurant dans l'acte de vente.

Si l'acte de cession est passé en la forme authentique, à la date portée dans cet acte.

Dans les autres cas, à la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

Toutefois, le délai de détention prend fin :

- en cas de cession sous condition suspensive : à la date de réalisation de la condition s'il a été prévu que le transfert de propriété rétroagirait au jour de la réalisation de ladite condition ;
- en cas de promesse synallagmatique de vente : à la date de signature de la promesse s'il a été prévu que le transfert de propriété rétroagirait au jour de la signature de ladite promesse.

Sont sans incidence :

- la signature d'une promesse unilatérale, car aucun transfert de propriété n'est réalisé ;
- le paiement échelonné ou fractionné du prix, car il ne constitue qu'une modalité de paiement.

Lorsque le transfert de propriété est différé, c'est la date de ce transfert qui doit être prise en considération. Toutefois, c'est la date de l'acte qui doit lui être substituée, s'il apparaît que cette clause n'a d'autre objet que de faire échec à l'imposition de la plus-value.

7. Imputation des moins-values

En principe, il n'est pas possible d'imputer des moins-values ni sur des plus-values de même nature réalisées lors de cessions d'autres immeubles, ni sur le revenu global. Peu importe la circonstance :

- que les plus et moins-values soient réalisées la même année ;
- qu'il s'agisse de la vente par éléments distincts d'une propriété qui a fait l'objet d'une acquisition unique. Dans une telle situation, et, notamment, en cas de cession par appartement d'un immeuble collectif, les moins-values résultant de la cession de certains appartements ne peuvent être imputées sur les plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'autres fractions du même bien.

Par exception, il peut être tenu compte des moins-values pour le calcul de la plus-value imposable en cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives ou de parts d'une même société.

Par exception, l'imposition consécutive à la fusion de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) peut donner lieu à une compensation des plus-values et moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la société absorbée, et donc à la constatation d'un :

- résultat négatif, qui ne peut faire l'objet d'aucune imputation ;
- résultat positif, imposable au nom de l'associé.

8. Taux d'imposition

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 %.

Pour les cessions réalisées entre le 1er juillet 2012 et le 31 décembre 2017, le taux forfaitaire était de 19 % et les prélèvements sociaux à 15,5 %.

Pour les cessions réalisées entre le 1er octobre 2011 et le 30 juin 2012, le taux forfaitaire était de 19 % et les prélèvements sociaux à 13,5 %.

Pour les cessions réalisées entre le 1er janvier 2011 et le 30 septembre 2011, le taux forfaitaire était de 19 % et les prélèvements sociaux à 12,3 %.

Pour les cessions réalisées avant le 1er janvier 2011, le taux forfaitaire était de 16 % et les prélèvements sociaux à 12,1 %.

9. Taxes additionnelles

9.1. Taxe sur les plus-values de plus de 50 000 € (Surtaxe sur les plus-value élevées)

Une taxe sur les plus-values immobilières des particuliers a été instituée par l'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012.

Cette surtaxe porte sur les plus-values de cession immobilières, hors terrains à bâtir (ou droits s'y rapportant) de plus de 50 000 €.

Le seuil de 50 000 € s'applique après prise en compte de l'abattement pour durée de détention ainsi qu'après l'exonération en cas de remploi du prix de cession pour l'acquisition de la résidence principale.

Les résidents ainsi que les non-résidents fiscaux français sont soumis à cette taxe.

9.2. Taxe sur les plus-values de plus de 50 000 € sur les immeubles situés en Corse (à compter de 2023)

Afin de lutter contre la sur-spéculation immobilière en Corse, une surtaxe s'applique sur les plus-values de plus de 50 000 € réalisées dans certaines zones (qui seront prochainement définies par le président de l'office foncier de la Corse (et adoptée par l'Assemblée de Corse).

En pratique, il s'agit d'augmenter le tarif de la surtaxe sur les plus-values élevée jusqu' 5 fois (ce qui peut représenter, au maximum, 30 % de la plus-value).

Cette surtaxe n'est pas due en cas de détention depuis plus de 22 ans.

La surtaxe s'applique aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2023 (sous réserve de l'adoption de la liste des communes concernées).

9.3. Taxe sur les terrains devenus constructibles

La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a instauré la taxe sur les terrains devenus constructibles depuis moins de 18 ans (CGI. art. 1529) et la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010, a mis en place une taxe sur les cessions de terrains nus (CGI art. 1605 nonies).

On parle de taxe communale pour la première et de taxe nationale pour la seconde.

9.4. Taxe sur la valorisation de terrains nus et immeubles bâtis suite à la réalisation d'une entrée de gare en Ile-De-France

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 avait mis en place deux taxes sur les cessions de terrains nus et d'immeubles bâtis ayant bénéficié d'une revalorisation suite à la réalisation d'infrastructures de futures gares de transport de voyageurs en Île-de-France.

Cette loi a été modifiée par la loi de finances rectificatives pour 2010 en abrogeant les deux taxes mises en place et en les remplaçant par une taxe unique appelée "Taxe spéciale d'équipement". La taxe est établie pour le financement de l'établissement public "Société

du Grand Paris", créé pour la conception, l'élaboration et la réalisation des projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du "Grand Paris".

La taxe est due, annuellement, par les personnes physiques ou morales redevables, dans la région Île-de-France :

- de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties ;
- de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ;
- de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Cette taxe est applicable aux constructions et transformations pour lesquelles le permis de construire ou la déclaration préalable est déposée après le 1er janvier 2011.

10. Obligations déclaratives

10.1. Déclaration n°2048 IMM

En principe, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble constatée par un acte notarié est déclaré et payé au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble préalablement à la formalité de publicité foncière, sauf en cas de dispense.

La déclaration doit être signée par le cédant ou par son mandataire.
Lorsque le bien ou le droit est cédé par une société, la déclaration est signée par le gérant de la société ou par son mandataire.

L'absence de déclaration ou le défaut de paiement de l'impôt entraîne le refus de la formalité de l'enregistrement.

L'acte de cession présenté à l'enregistrement doit préciser la nature et le fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation.
Le contribuable reste tenu de souscrire une déclaration dans le cas où l'impôt sur le revenu afférent à une plus-value en report d'imposition est dû.
L'acte de cession présenté à l'enregistrement doit préciser la nature et le fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation.

Deux exceptions à ce principe sont toutefois prévues lorsque le transfert de propriété est constaté par acte notarié :

- lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté en raison de créances primant le privilège du Trésor ;
- et lorsque la cession est constatée au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local.

Dans ces 2 cas :

- la déclaration n° 2048 IMM (ou 2048-TAB en cas de cession de terrains à bâtir) doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai de 1 mois à compter de la date de l'acte ;
- l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value doit être payé, au service des impôts où la déclaration est déposée par :

- le vendeur lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value n'a pu être acquitté au service de la publicité foncière en raison de créances primant le privilège du Trésor ;
- le notaire lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité publique. En pratique, l'impôt est versé dès la mise à disposition des fonds au notaire par la collectivité publique.

10.2. Report déclaration n°2042

Pour les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2011, les contribuables doivent reporter la plus-value nette imposable à l'IR dans la déclaration n°2042-C dans la case 3VZ) afin que celui-ci soit intégré dans leur revenu fiscal de référence. En cas de cession exonérée au titre de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de remploi, il convient également d'indiquer le montant de la plus-value exonérée en case 3 VW de la déclaration 2041-2 C.

Si l'immeuble est situé à l'étranger, il y a aussi lieu d'indiquer le montant de la plus-value dans la déclaration 2047 (cadre 3).

Sont concernées toutes les plus-values imposables réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits portant sur ces biens ou de titres de sociétés à prépondérance immobilières et de biens meubles.

En cas de cession de droits immobiliers par une société civile immobilière, chaque associé doit reporter sur sa déclaration d'ensemble des revenus la plus-value nette imposable au prorata des parts et droits sociaux dans ladite société.

À défaut de déclaration, une amende de 5% des sommes non déclarées est applicable. Le montant de cette amende ne peut être inférieur à 150 € ou supérieur à 1 500 €. Ces montants sont réduits respectivement à 75 € et 750 € lorsque aucune infraction n'a été commise au cours des 3 années précédentes.

Les plus-values exonérées (notamment au titre de la cession de la résidence principale) ou non imposées du fait de la prise en compte de l'abattement pour durée de détention ne sont pas concernées par cette obligation déclarative.

Vous voulez en savoir plus ?

☎ 01.42.85.80.00

✉ info@maubourg-patrimoine.fr