

Impôt sur la plus-value immobilière lors d'une vente – calcul.

La vente d'un bien immobilier peut faire l'objet d'une imposition du chef du vendeur.

Cette imposition est calculée sur la plus-value. C'est-à-dire la différence entre le prix de vente et le prix de revient. Sur cette plus-value, le taux de l'impôt est de 36,2 %, comprenant 19 % au titre de la plus-value proprement dite et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux (CSG / CRDS).

Il existe des dispositifs de diminution de cet impôt, notamment la prise en compte :

- des frais d'acquisition,
- de certains travaux réalisés par des entreprises,
- de frais annexes (diagnostics, géomètre ou encore la commission d'agence immobilière à l'achat ou à la vente, etc),
- de la durée de détention entre l'acquisition et la vente.

Sur ce dernier point, la loi fiscale attribue un abattement pour durée de détention.

Ce qui amène un vendeur à être totalement exonéré :

- de l'impôt de 19 % après 22 ans de détention,
- de l'impôt de 17,2 % après 30 ans de détention.

D'autres exonérations existent.

Bonne nouvelle si vous êtes exonéré ! C'est le cas s'il s'agit de la vente de votre résidence principale, d'un bien détenu depuis plus de 30 ans ou pour les ventes dont le montant n'excède pas 15 000 € par exemple.

Si vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale, vous pouvez en cas de vente d'un bien secondaire ou locatif, demander une exonération à condition d'employer le prix de vente à l'acquisition de votre future résidence principale dans un délai de 2 ans.

En résumé, le savoir-faire de votre notaire s'impose pour calculer et optimiser cette taxation !

Il est donc primordial de le consulter avant toute mise en vente. Celui-ci peut vous aider à diminuer l'impôt par différents actes. S'agissant plus particulièrement des terrains à bâtir, leur vente peut engendrer, selon les cas, deux taxes supplémentaires appelées taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles.

Votre notaire s'occupe de tout : l'impôt sur la plus-value immobilière est acquittée au moment de la vente. C'est le notaire qui déclare, calcule et paie l'impôt, par prélèvement sur le prix de vente. Cela réduit les risques d'oublis ou d'erreurs de calcul.

Votre notaire du GIO, notaire de proximité, est à votre disposition pour effectuer tout calcul d'impôt sur la plus-value immobilière.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous à l'étude, muni de votre titre de propriété.



EXEMPLE CHIFFRÉ

➤ M. Dupont vend sa maison détenue depuis 24 ans. Achetée 100 000 €, il a réalisé 15 000 € de travaux.

Prix d'acquisition + travaux + frais (7 500 €)
= 122 500 €



Prix de vente = 235 000 €



Plus-value réalisée = 112 500 €

Abattement sur la plus-value = 51 750 €
(46 % de 112 500, 24 ans de détention)



Plus-value imposable = 60 750 €
(112 500 € - 51 750 €)



Impôt sur la plus-value à payer = 10 449 €
Avec plus de 22 ans de détention,
il ne subsiste que les prélèvements sociaux.

