

Le régime des plus-values immobilières pour 2014

Ce régime des plus-values immobilières concerne les plus-values réalisées dans le cadre de la gestion du patrimoine privée.

Les opérations concernées sont donc les cessions à titre onéreux :

- d'un bien immobilier
- de droits immobiliers
- par l'intermédiaire d'une SCI non soumise à l'IS

Calcul de la plus-value immobilière :

Plus-value = Prix de cession – Prix d'acquisition

Le prix de cession correspond au prix exprimé dans l'acte notarié de vente. Celui-ci doit être diminué des frais mis à la charge du cédant pour le calcul de la plus-value.

Le prix d'acquisition peut quant à lui être majoré :

- des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire...), ce sont les frais réels. Il est possible de faire application pour ces frais d'acquisition d'un forfait de 7,5%.
- des travaux (sauf les travaux d'entretien) s'ils n'ont pas été déduits des Revenus Fonciers. L'application d'un forfait de 15% est possible si le bien est détenu depuis au moins 5 ans.

Pour les SCI, une distinction est à faire selon que ce soit une cession de l'immeuble par la SCI ou qu'il s'agisse d'une cession de parts de la SCI.

	Cession de l'immeuble par la SCI	Cession des parts de la SCI
Frais d'acquisition	Réels ou 7,5%	Réels
Frais pour travaux après 5 ans	Réels ou 15%	Sans objet
Durée de détention	De l'immeuble	Des parts

Abattement pour durée de détention :

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention Assiette pour l'impôt sur le revenu	Taux d'abattement applicable chaque année de détention Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6ème à la 21ème année	6 %	1,65 %
22ème année révolue	4 %	1,60 %
Au delà de la 22ème année		9 %

Ces abattements conduisent à une exonération de l'impôt au bout de la 22^e année de détention et à une exonération des prélèvements sociaux au bout de la 30^e année.

A noter qu'un **abattement exceptionnel de 25%** sur l'assiette nette imposable après prise en compte de l'abattement pour durée de détention est applicable tant à l'impôt sur la plus-value que sur les prélèvements sociaux.

Cet abattement s'applique pour les cessions à titre onéreux réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, à l'exception des cessions de parts de SCI.

Fiscalité :

La plus-value est imposée forfaitairement à l'IRPP au taux de 19%.

A partir de 2013, une **surtaxe a été instituée si la plus-value imposable est supérieure à 50 000 euros.**

Le taux de la taxe s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Le taux des prélèvements sociaux est de 15,5%

Taux d'imposition de la surtaxe :

Montant de la plus-value imposable	Taux applicables
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