

Les experts-comptables vous informent

N° 449 octobre 2014

Les différentes exonérations des plus-values immobilières réalisées par des particuliers

Les plus-values immobilières générées par la cession de biens immobiliers par des particuliers peuvent être exonérées sous certaines conditions. Dans le cas contraire, elles doivent supporter l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et les prélèvements sociaux au taux de 15,5 % après abattement pour durée de détention. Par ailleurs, lorsque la plus-value immobilière excède 50 000 €, elle supporte une taxe dont le taux varie de 2 % à 6 %.

Quels sont les cas d'exonération de la résidence principale ?

La cession de la résidence principale

La plus-value résultant de la cession de la résidence principale est exonérée. Cette exonération s'applique aux cessions simultanées des dépendances immédiates et nécessaires (chambre de bonne dans le même immeuble, garage à moins d'un kilomètre, etc.). Les conditions suivantes doivent être remplies :

- l'immeuble ou la partie d'immeuble cédé constitue la résidence habituelle et effective du propriétaire lui-même (celle où il réside la majeure partie de l'année et qui est totalement affectée à l'habitation) ;
- le cédant est effectivement l'occupant de l'immeuble au jour de la cession (exclusion des biens donnés en location qui constituent la résidence principale des locataires, ou des biens occupés gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou par des tiers, etc.).

La cession de l'ancienne résidence principale des retraités ou des invalides

Sont exonérées les plus-values réalisées par les retraités ou invalides de condition modeste résidant en maison de retraite ou en foyer d'accueil qui cèdent leur ancien domicile dans les deux ans après l'avoir quitté.

L'habitation en France des non-résidents

Les plus-values consécutives à la cession d'immeubles ou de parties d'immeubles constituant l'habitation en France des personnes physiques non résidentes ressortissantes d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen sont exonérées.

Cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession.

A compter du 1^{er} janvier 2014, l'exonération s'applique dans la limite de 150 000 € de plus-value imposable, après application de l'abattement pour durée de détention, aux cessions réalisées :

- au plus tard le 31 décembre de la 5^e année suivant celle du transfert de son domicile fiscal hors de France par le cédant ;
- sans condition de délai lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Existe-t-il d'autres cas d'exonération ?

La cession d'une résidence autre que la résidence principale

L'exonération des plus-values immobilières réalisées au titre de la première cession d'une résidence autre que la résidence principale s'applique à condition que le cédant :

- n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ;
- remploie le prix de cession, en totalité ou en partie, dans un délai de 24 mois après la cession, à l'acquisition ou à la construction, d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition, à sa résidence principale.

La cession du droit de surélévation

Un régime temporaire d'exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux des plus-values immobilières sur les cessions de droit de surélévation d'immeubles existants a été mis en place. Cette exonération s'applique aux plus-values réalisées du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014 par les contribuables français ou domiciliés hors de France lors de la cession à titre onéreux d'un droit de surélévation d'immeuble.

Montant de la cession du bien immobilier

Sont exonérées les cessions dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 €. Ce seuil s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

Pour mémoire, les contribuables peuvent également bénéficier, sous certaines conditions d'exonérations au titre d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou d'opérations de remembrement.

Comment s'applique l'exonération tenant à la durée de détention du bien ?

Lorsque le cédant ne peut prétendre à une exonération spécifique, la plus-value immobilière est alors taxée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % (et à une taxe dont le taux varie de 2 % à 6 % lorsque la plus-value excède 50 000 €) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Toutefois, il pourra prétendre à un abattement progressif qui commence à s'appliquer à partir de la 5^{ème} année de détention de l'immeuble et fixé comme suit à compter du 1^{er} septembre 2013 :

- pour l'impôt sur le revenu, l'abattement est de 6 % par année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e et 4 % pour la 22^e (l'exonération est totale à l'issue d'un délai de détention de 22 ans) ;
- Pour les prélèvements sociaux, l'abattement est de 1,65 % par année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à

la 21^e, 1,6 % pour la 22^e puis 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e (l'exonération est totale à l'issue d'un délai de détention de 30 ans).

Remarque :

Un abattement supplémentaire de 25 % s'appliquait aux plus-values de cessions de biens autres que des terrains à bâtir réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.

Cas particulier des terrains à bâtir

Pour les cessions de biens et droits immobiliers réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014, il n'est plus opéré de distinction selon la nature des biens immobiliers (terrains à bâtir et droits s'y rapportant ou autres biens et droits immobiliers).

Remarque : pour les cessions de terrains à bâtir réalisées avant le 1^{er} septembre 2014, l'exonération totale (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux) était atteinte au-delà de 30 années de détention.

Par ailleurs, pour les plus-values réalisées au titre de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015, un abattement exceptionnel de 30 % est applicable, pour la détermination de l'assiette nette imposable, à la condition que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. Les cessions au sein du groupe familial sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 30 %.

Un bien immobilier à vendre, n'hésitez pas à contacter votre expert-comptable pour une étude personnalisée !