

les experts-comptables vous informent

N° 451 octobre 2014

le régime d'imposition des plus-values immobilières

Les plus-values immobilières privées sont actuellement imposées à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 %. Le calcul de l'abattement pour durée de détention a été modifié pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values de cession de biens autres que les terrains à bâtir à compter du 1^{er} septembre 2013. Le régime s'appliquant aux cessions de terrains à bâtir s'aligne, à compter du 1^{er} septembre 2014 sur celui des cessions de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir.

Cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir

Il faut distinguer le calcul de l'impôt sur le revenu de celui des prélèvements sociaux. Ainsi, les plus-values immobilières provenant de biens autres que les terrains à bâtir bénéficient d'un abattement pour durée de détention pour l'impôt sur le revenu qui s'applique comme suit :

- 6 % par année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e ;
- 4 % pour la 22^e année révolue de détention. L'exonération totale d'impôt sur le revenu est atteinte à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.

Pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % par année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e ;
- 1,60 % pour la 22^e année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e.

L'exonération totale de prélèvements sociaux est obtenue à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

Remarque :

Pour les cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement complémentaire de 25 % avait été mis en place. L'abattement provisoire est prolongé dans certaines situations.

Cessions de 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 %.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !