

## Plus-values immobilières : que payerez-vous en 2013 ?

Depuis le 1er janvier 2013, l'imposition des plus-values dégagées lors de la vente d'un bien immobilier a été sensiblement modifiée.

L'article 15 de la loi de finances pour 2013 prévoyait qu'à compter de 2015 les plus-values de cession des terrains à bâtir devraient être déclarées avec les revenus et donc taxées en fonction des tranches d'imposition du contribuable (5,5 %, 14 %, 30 %, 41 % ou 45 %). En ajoutant toutes les autres taxes susceptibles de peser sur ces plus-values, l'imposition marginale aurait pu s'élever jusqu'à 82 %, ce que le Conseil Constitutionnel a estimé porter atteinte à l'égalité devant les charges publiques.

Autre conséquence de la censure de l'article 15 de la loi de finances pour 2013 : l'abattement exceptionnel de 20 % qui devait s'appliquer à compter du 1er janvier sur les plus-values réalisées au moment de la vente d'un bien a, lui aussi, été abandonné... du moins pour le moment.

En revanche, une surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values excédant 50 000 € est créée. Rappel des règles d'impositions applicables aux plus-values immobilières. Vos questions, nos réponses.

### Qu'est-ce qui change en 2013 ?

La loi de finances rectificative pour 2012 a instauré une surtaxe frappant les plus-values supérieures à 50 000 euros. Elle démarre à 2 % à partir de 50 000 euros pour atteindre les 6 % à partir de 250 000 euros et comprend un dispositif de lissage pour éviter les effets de seuil.

Montant des plus-values imposables (en euros)	Montant des taxes (en euros)
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 10/100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV – (260 000 – PV) x 10/100
Supérieur à 260 000	6 % PV

### Comment est-elle calculée ?

Comme précédemment, hors résidence principale, toutes les plus-values restent taxées au taux 34,5 % (19 % de prélèvement forfaitaire et 15,5 % de prélèvements sociaux) après abattement pour durée de détention de : 2 % par année dès la 5ème année de détention, 4 % au-delà de la 17ème et 8 % au-delà de la 24ème. Au bout de 30 ans de détention, les gains générés sont ainsi exonérés d'impôts.

### Abattement sur la plus-value

<b>Année de détention du bien</b>	<b>Nouveau régime</b>
6 <sup>e</sup> année	2 %
7 <sup>e</sup> année	4 %
8 <sup>e</sup> année	6 %
9 <sup>e</sup> année	8 %
10 <sup>e</sup> année	10 %
11 <sup>e</sup> année	12 %
12 <sup>e</sup> année	14 %
13 <sup>e</sup> année	16 %
14 <sup>e</sup> année	18 %
15 <sup>e</sup> année	20 %
16 <sup>e</sup> année	22 %
17 <sup>e</sup> année	24 %
18 <sup>e</sup> année	28 %
19 <sup>e</sup> année	32 %
20 <sup>e</sup> année	36 %
21 <sup>e</sup> année	40 %
22 <sup>e</sup> année	44 %
23 <sup>e</sup> année	48 %
24 <sup>e</sup> année	52 %
25 <sup>e</sup> année	60 %
26 <sup>e</sup> année	68 %
27 <sup>e</sup> année	76 %
28 <sup>e</sup> année	84 %
29 <sup>e</sup> année	92 %
30 <sup>e</sup> année	Exonération

**Quels sont les biens concernés ?**

Les résidences secondaires, biens d'investissement locatif, terrains non bâtis ou parts détenues dans une SCI ou une SCPI sont soumis à la taxation des plus-values de cession et à la surtaxe si le gain dépasse les 50 000 euros. Cette dernière ne s'applique toutefois ni aux cessions de résidences principales ni de terrains à bâtir.

**Existe-t-il des exceptions ?**

Oui. Les particuliers propriétaires d'un bien qui n'a pas constitué leur résidence principale durant les quatre années précédant la vente d'un logement loué, vacant ou secondaire sont exonérés d'impôt sur les plus-values. En contrepartie, ils doivent affecter une partie du produit de la vente à l'achat de leur résidence principale dans les 24 mois suivant la cession. L'exonération variera alors en fonction du montant alloué à cet achat.

Sont également dispensées les personnes âgées ou handicapées qui vendent leur résidence principale dans les 24 mois suivant leur entrée en maison spécialisée ou médicalisée (sous condition de ressources).

**Comment évaluer la plus-value ?**

La plus-value taxable s'obtient en soustrayant le prix d'achat du prix de vente. Au préalable, il faut :

- minorer le prix de vente des frais de cession (commission d'agence, diagnostic, frais d'hypothèque...),
- majorer le prix d'achat de certains frais (frais de voirie, réseaux et distribution, droits d'enregistrement, émoluments du notaire... pour leur montant réel ou pour une somme forfaitaire égale à 7,5 % du prix d'acquisition...) ainsi que des éventuels travaux d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration effectués dans le logement (retenus soit pour leur montant réel, sous certaines conditions, soit forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition). Sans oublier les abattements pour durée de détention du bien.

À noter C'est au notaire de se charger de l'établissement de la déclaration de plus-value lors de la cession.