

Une année pour optimiser votre plus-value immobilière

Comme nous l'avions évoqué dans notre précédente note, notre gouvernement est revenu sur le régime fiscal des plus-values immobilières (différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente). Celui-ci est applicable depuis le 1^{er} Septembre 2013.

Comme démontré ci-après, une fenêtre d'une année (jusqu'au 31/08/2014) permet aux vendeurs de profiter d'un régime fiscal plus favorable avec la mise en place d'un abattement exceptionnel.

Nouveau régime d'imposition

Les taux de taxation restent les mêmes : les plus-values sont assujetties à l'impôt sur le revenu, au taux de 19%, et aux prélèvements sociaux à hauteur de 15.5% (soit un total de 34.5%).

En revanche, la réforme modifie très largement les abattements appliqués en fonction des années de détention. Concernant l'impôt sur le revenu, l'abattement est désormais de 6% par an au-delà de la 5^{ème} année de détention et de 4% pour la 22^{ème} année. Ce qui aboutit à une exonération au bout de 22 ans, contre 30 ans auparavant.

En outre concernant les prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention s'établit à 1,65% par an à partir de la 6^{ème} année de détention, 1,6% pour la 22^{ème}, puis 9% par an au-delà. Soit une exonération complète au bout de 30 ans.

Abattement pour une vente réalisée entre le 1 ^{er} Février 2012 et le 31 Août 2013	
Durée de détention	Taux d'abattement applicable par année de détention (IR*+PS**)
Moins de 6 ans	0%
De la 6 ^{ème} à la 17 ^{ème} année	2%
De la 18 ^{ème} à la 24 ^{ème} année	4%
Au-delà de la 24 ^{ème} année	8%

*Impôt sur le revenu

**Prélèvement sociaux

Abattement pour une vente réalisée à partir du 1 ^{er} Septembre 2013		
Durée de détention	Taux d'abattement applicable par année de détention (IR)	Taux d'abattement applicable par année de détention (PS)
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 ^{ème} année	-	9%

Abattement exceptionnel de 25% du 1^{er} Septembre 2013 au 31 Août 2014

Les cessions immobilières (hors terrains à bâtir) réalisées sur cette période bénéficieront d'un **abattement exceptionnel de 25%** calculé sur le montant total imposable de la plus-value. Notons toutefois que cet abattement ne vaut pas pour les ventes intrafamiliales (vente à son conjoint, ascendants, descendants etc...).

L'exemple de Prométhée (vendeurs potentiels, hâtez-vous!)

Afin de vous démontrer l'enjeu du gain fiscal, nous avons modélisé un exemple de taxation de plus-value pour un immeuble, selon trois périodes différentes et en retenant les hypothèses suivantes :

Couple marié désireux de se séparer de son appartement bordelais qu'ils destinaient à la location depuis 10 ans :

Prix de cession : 420 000 €

Date d'acquisition : 21 Août 2003

Prix d'achat : 190 000 €

Date de cession : 27/08/2013 ou 2/09/2013 ou 2/09/2014

Périodes	Acquisition le 21/08/2003 - Cession le 27/08/2013	Acquisition le 21/08/2003 - Cession le 2/09/2013	Acquisition le 21/08/2003 - Cession le 2/09/2014
Prix de cession*	420 000 €	420 000 €	426 300 €
Prix d'acquisition	190 000 €	190 000 €	190 000 €
Prix d'acquisition corrigé**	232 750 €	232 750 €	232 750 €
Plus-value brute imposable	187 250 €	187 250 €	193 550 €

Plus-value nette imposable après Abattements	Impôt sur le revenu	168 525 €	98 306 €	123 872 €
	Prélèvements sociaux	168 525 €	128 851 €	174 389 €
Impôt à payer	Impôt sur le revenu	32 020 €	18 678 €	23 536 €
	Prélèvements sociaux	26 121 €	19 922 €	27 030 €
	Taxe additionnelle***	6 741 €	1 966 €	3 716 €
	Total	64 882 €	40 616 €	54 282 €
	Economie d'impôt (€)	-	24 266 €	10 600 €
Economie d'impôt (%)	-	37,40%	16,34%	

*Compte tenu d'réévaluation annuelle 1,5%

**Forfait frais de notaire 7,5% + Forfait travaux 15%

***Taxe additionnelle à partir d'un montant de plus-value imposable supérieur à 50 K€ (art 1609 nonies G CGI)