

PLUS-VALUE : EXONERATION, CALCUL ET PAIEMENT

Si vous vendez un bien immobilier (appartement, maison, terrain) et que vous n'êtes pas dans un cas d'exonération, vous devez déclarer le bénéfice (appelé plus-value) que vous réalisez et payer un impôt de 27% sur ce bénéfice.

Un certain nombre d'opérations ou de personnes sont exonérées de déclaration et de taxation:

- les ventes effectuées après quinze ans
- la vente de la résidence principale
- les ventes inférieures à 15.000 euros
- les ventes par certains retraités ou invalides
- certaines ventes aux organismes de logements sociaux.

En dehors de ces cas d'exonération comment est calculée la plus-value ?

Elle est égale à la différence entre le prix de vente et le prix de revient.

Prenons un exemple:

Vous vendez le 1^{er} octobre 2006 un appartement pour 200.000 euros et que vous avez acheté 100.000 euros le 1^{er} septembre 1996 (dix ans après l'achat).

- Première étape: Le calcul de votre prix de revient.

Il est égal à :

- votre prix d'achat:	100.000
- plus les frais d'achat (frais dits "de notaire", commission d'agence) soit pour leur montant réel si vous pouvez en justifier, soit pour un montant forfaitaire de 7,5%	7.500
- plus certains travaux, réalisés par une entreprise et justifiés par une facture, soit en l'absence de justificatifs pour un montant forfaitaire de 15% du prix d'achat car vous possédez le bien depuis plus de 5 ans	<u>15.000</u>
Prix de revient total:	122.500

- Deuxième étape: Le calcul de la plus-value imposable.

Le prix de vente étant de	200.000
Et le prix revient de	- <u>122.500</u>
La plus-value est de	77.500

Il est pratiqué sur cette plus-value un abattement de 10% par année de possession au-delà de la cinquième, soit dans votre cas $10\% \times 5 \text{ années} = 50\%$ d'abattement: $77.500 - 50\% = 38.750$

Il est enfin pratiqué un abattement fixe de 1.000 euros si vous êtes seul propriétaire ou de 2.000 euros si le bien appartient pour moitié à votre conjoint.

Si vous êtes seul propriétaire la plus-value imposable est donc de : $38.750 - 1.000 = 37.750$ euros, taxable à 27% (16% d'impôt et 11% de prélèvements sociaux).

La plus-value est calculée par le notaire du vendeur, qui doit prélever sur le prix de vente, le montant de l'impôt à payer. La déclaration est rédigée par le notaire et signée par le vendeur en même temps que la vente.

Si vous êtes fiscalement domiciliés hors de France, vous serez peut-être soumis à un régime spécifique. Dans tous les cas il est toujours préférable de savoir à quelle « sauce fiscale » vous risquez d'être mangé ! Rencontrez votre notaire avant toute décision définitive, et même avant de signer un mandat de vente à un agent immobilier ou de passer une annonce entre particuliers. Vous aurez en mains toutes les informations vous permettant d'organiser au mieux les modalités de votre vente. Vous ne paierez que ce que vous devez et votre sécurité juridique et fiscale sera assurée.