

CAS PRATIQUE

Impôt sur les plus-values, vendez sans surprise !

Philippe et Françoise sont propriétaires d'une résidence secondaire achetée en janvier 1997. Depuis l'achat de cet appartement à la montagne, ils ont effectué des travaux. Aujourd'hui, ils souhaitent le vendre mais s'interrogent sur le montant de l'impôt sur les plus-values immobilières dû sur toutes les transactions immobilières à l'exception de la résidence principale.



CALCUL DE LA PLUS-VALUE

La plus-value immobilière est la différence entre le prix de vente et le prix de revient.

Le prix de revient correspond au prix effectivement payé à l'acquisition, augmenté de divers frais (sur justificatifs) : charges et indemnités versées au vendeur lors de l'achat, frais d'acquisition (droits d'enregistrement, émoluments du notaire, etc.).



COÛT DES TRAVAUX

Le coût des travaux est un élément supplémentaire à ajouter au prix de revient. Pour un bien détenu depuis plus de cinq ans, vous pouvez déduire soit le montant réel des travaux effectués, soit un forfait de 15 % du prix d'achat (même si vous n'avez pas effectué de travaux ou si leur montant global est inférieur au forfait).

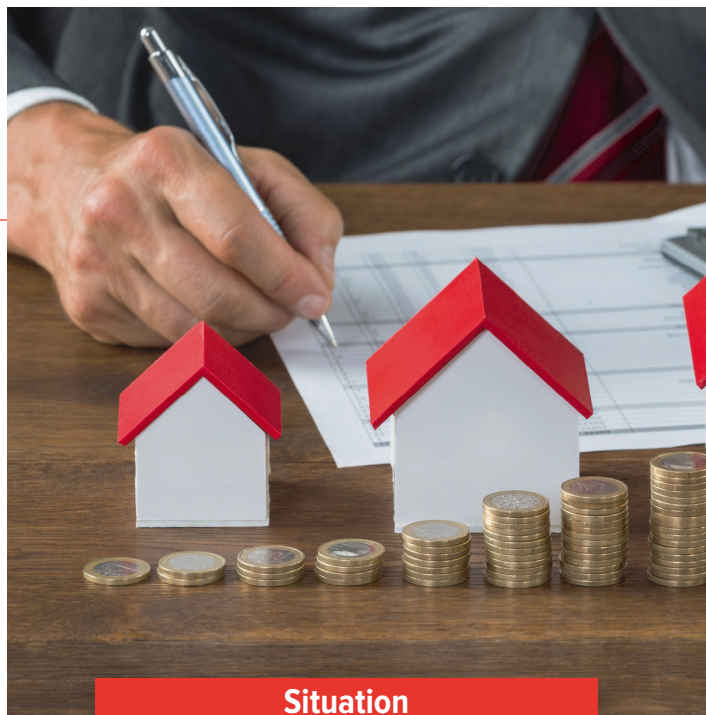
Dans les autres cas (bien détenu depuis moins de 5 ans ou travaux supérieurs au forfait de 15 % du prix d'achat), il faut justifier des frais engagés pour les travaux au moyen des factures des entrepreneurs. Enfin, n'oubliez pas que les travaux qui vous ont déjà permis de bénéficier d'avantages fiscaux au titre de l'impôt sur le revenu ne peuvent être pris en compte.

Pour Philippe et Françoise, à défaut de pouvoir produire les factures, l'ancienneté de l'achat permet d'appliquer le forfait de 15 % (sur 85 000 €), soit 12 750 €. Cette somme s'ajoute au prix de revient (93 000 €). Si le bien est vendu au prix estimé, la plus-value brute de la résidence secondaire de Philippe et Françoise s'élèvera à 115 000 € - (93 000 € + 12 750 €), soit 9 250 €.



IMPOSITION

L'imposition se fait au titre de l'impôt sur le revenu (19 %) et des prélèvements sociaux (17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018). Ces deux éléments présentent des taux d'imposition différents qui sont tempérés par des abattements pour



© AndreyPopov



Faites vos calculs avec le simulateur disponible sur www.notaires.fr

Situation	
Prix d'achat de l'appartement en 1997	85 000 €
Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, émoluments du notaire...)	8 000 €
Prix de revient	85 000 € + 8 000 € = 93 000 €
Choix du forfait travaux de 15%	12 750 €
Prix de vente estimé	115 000 €
Montant de la plus-value brute	9 250 €
Impôt à payer après abattement	1 241 €

durée de détention également différents : plus l'acquisition du bien est ancienne, plus l'abattement est important, jusqu'à une exonération totale après 22 ans révolus pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux (voir tableau page 8).

Philippe et Françoise possédant leur appartement à la montagne depuis 21 ans, ils bénéficient d'un abattement de 96 % pour l'impôt sur le revenu et de 26,4 % pour les prélèvements sociaux. Le montant global de la plus-value imposable s'élèvera à 1 241 € dont 70 € de plus-value et 1 071 € de prélèvements sociaux. En attendant un an de plus pour atteindre les 22 années révolues de durée de détention de leur bien, Philippe et Françoise pourraient être exonérés à 100 % de l'impôt sur les plus-values au titre de l'impôt sur le revenu. Mais attention, ils ne seraient pas exonérés de l'imposition au titre des prélèvements sociaux.



PAIEMENT DE L'IMPÔT

La déclaration et le paiement de l'impôt ont lieu au moment de la vente, chez le notaire. C'est lui qui se charge de restituer la valeur nette de la vente (une fois prélevé le montant de l'imposition sur les plus-values). Gare à ne pas oublier de déclarer le montant net de la plus-value réalisée sur la prochaine déclaration de revenus! ♦

CINDY ULRICH