

Publié sur *Chambre de Paris* (<http://www.paris.notaires.fr>)

[Accueil](#) > Plus-values immobilières : ce qui change au 1er septembre 2013

URL source: <http://www.paris.notaires.fr/actualites/plus-values-immobilières-ce-qui-change-au-1er-septembre-2013>

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : CE QUI CHANGE AU 1ER SEPTEMBRE 2013



Depuis le 1er septembre 2013, les plus-values immobilières sont exonérées au-delà de 22 ans de détention d'un bien immobilier (au lieu de 30 ans auparavant). Sont concernés les résidences secondaires et les investissements locatifs, les plus-values réalisées au titre de la résidence principale demeurent exonérées. Ces nouvelles modalités d'imposition devront être intégrées dans la loi de finances pour 2014.

Les terrains à bâtir ne sont pas concernés par cette réforme.

Quelles nouveautés ?

1/ Les abattements

- **Les abattements pour durée de détention** : il est tenu compte d'un abattement pour durée de détention dans le calcul de l'impôt :
 - au titre de la plus-value : 6 % de la 6^{ème} à la 21^{ème} année et 4 % la 22^{ème} année,
 - au titre des prélèvements sociaux : 1,65 % de la 6^{ème} à la 21^{ème} année, 1,60 % la 22^{ème} année et 9 % de la 23^{ème} à la 30^{ème} année.
- **Un abattement exceptionnel de 25 %** : il est applicable du 1er septembre 2013 au 31 août 2014. Cet abattement ne s'applique pas :
 - aux cessions de parts de société à prépondérance immobilière ;
 - aux cessions de biens immobiliers au profit du conjoint, du partenaire pacsé, du concubin notoire, des ascendants et descendants du vendeur ;
 - aux cessions au profit d'une **personne morale** dont le vendeur est associé ou le devient à l'occasion de cette vente ;

2/ Une exonération à double vitesse

- au titre de la plus-value : une exonération totale au-delà de 22 ans de détention ;
- au titre des prélèvements sociaux : une exonération totale au-delà de 30 ans de détention.

Quelle taxation ?

Le **montant de l'impôt est de 19 %** auquel on ajoute les prélèvements sociaux de 15,5%.

Entre 22 ans et 30 ans de détention, seuls les prélèvements sociaux sont dus.

Par exemple :

Pour un résident célibataire ou couple marié sous un régime de communauté.

Acquisition le 1er février 2003 pour 190000€.

Revente le 3 septembre 2013 pour 420000€.

La vente intervenant après 10 années complètes de détention, le calcul s'effectue de la manière suivante :

- prix d'acquisition de 190 000 € auquel on ajoute 14.250 euros de « frais de notaire » (7,5 % du prix d'achat par défaut) et 28.500 euros de travaux (15% du prix d'achat par défaut), soit 232.750 euros
- la plus-value taxable est donc de $420.000 \text{ €} - 232.750 \text{ €} = 187.250 \text{ €}$

La situation jusqu'au 1er septembre 2013 :

Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
L'abattement pour durée de détention est de 2% de la 6ème à la 13ème année soit 10 % (5 x 2 %) Soit $187.250 - 10 \% = 168.525 \text{ €}$ Montant de la réduction 18.725 €	L'abattement pour durée de détention est de 2% de la 6ème à la 13ème année soit 10 % (5 x 2 %) Soit $187.250 - 10 \% = 168.525 \text{ €}$ Montant de la réduction 18.725 €
Impôt dû : $168.525 \text{ €} \times 19 \% = 32.020 \text{ €}$	Impôt dû : $168.525 \text{ €} \times 15.5 \% = 26.121 \text{ €}$
Soit un total de 58.141 €	

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d'un montant de 6.741 € soit un total d'impôt d'un montant de 64.882 €.

La situation transitoire du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 :

Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
L'abattement pour durée de détention est de 30% Soit $187.250 - 30 \% = 131.075 \text{ €}$ Montant de la réduction 56.175 €	L'abattement pour durée de détention est de 8.25 % Soit $187.250 - 8.25 \% = 171.802 \text{ €}$ Montant de la réduction 15.448 €
Abattement exceptionnel de 25% : $131.075 \text{ €} - 25 \% = 98.306 \text{ €}$ Montant de la réduction 32.769 €	Abattement exceptionnel de 25 % : $171.802 \text{ €} - 25 \% = 128.851 \text{ €}$ Montant de la réduction 42.950 €
Impôt dû : $98.306 \text{ €} \times 19 \% = 18.678 \text{ €}$	Impôt dû : $128.851 \text{ €} \times 15.5 \% = 19.972 \text{ €}$
Soit un total de 38.650 €	

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d'un montant de 1.966 € soit un total d'impôt d'un montant de 40.616 €.

La situation à compter du 1er septembre 2014 :

Montant de la taxation sur la plus-value	Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux
--	---

L'abattement pour durée de détention est de 36% Soit $187.250 - 36 \% = 119.840\text{€}$ Montant de la réduction 67.410€	L'abattement pour durée de détention est de 9.9 % Soit $187.250 - 9.9 \% = 168.712\text{€}$ Montant de la réduction 18.538€
Impôt dû : $119.840\text{€} \times 19 \% = 22.770\text{€}$	Impôt dû : $168.712\text{€} \times 15.5 \% = 26.150\text{€}$
Soit un total de 52.515€	

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d'un montant de 3.595€ soit un total d'impôt d'un montant de 52.515 €.

(c) Photo : Fotolia

Votre opinion

Oui, d'achat pour quitter ma location

Oui, de vente pour me mettre en location

Oui, d'achat/vente

Non, aucun projet à venir

Avez-vous, dans les mois à venir, un projet d'achat immobilier ?

Répondre

input>

> Autres questions posées