

LE POINT SUR...

La lettre du Groupe ALTHÉMIS, notaires // Mars 2025



LES PLUS VALUES-IMMOBILIÈRES

Les personnes qui cèdent un bien immobilier dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé - de même que les sociétés civiles soumises à l'impôt sur le revenu - sont fiscalisées sur la plus-value dégagée selon le régime dit « des particuliers ». Calculé avec l'assistance du notaire, l'impôt de plus-value est payé par son intermédiaire au moment de la mutation, à moins que le cédant ne remplisse les conditions d'une des exonérations prévues par la loi. Ce dossier est destiné à vous accompagner dans l'estimation du montant de votre impôt, que vous résidiez en France ou à l'étranger.

PRINCIPAUX CAS D'EXONÉRATION

RÉSIDENCE PRINCIPALE DU VENDEUR...

La plus-value est totalement exonérée si le bien cédé constitue la résidence principale du vendeur au jour de la cession. Pour être considérée comme telle par l'administration, elle doit être occupée par le cédant la majeure partie de l'année, constituant ainsi la résidence habituelle et effective du cédant.

Il s'agit toutefois d'une question appréciée au cas par cas par l'administration. Différents paramètres sont pris en compte :

- Le centre des intérêts économiques du cédant: le lieu où il exerce sa profession
- Le centre de ses intérêts familiaux : le lieu où sont scolarisés ses enfants
- Et le centre de ses intérêts fiscaux : le lieu où il effectue sa déclaration d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune immobilière, le lieu pour lequel il bénéficie d'un abattement sur ses impôts locaux au titre de sa résidence principale.

L'administration fiscale opère un contrôle rigoureux des conditions d'application de ce dispositif, avec les moyens d'investigation les plus étendus dont elle dispose.

Si le bien vendu a constitué la résidence principale du cédant jusqu'à sa mise en vente, et que celui-ci a déménagé avant la vente, l'exonération fonctionne si la vente a lieu dans un « délai normal ». Dans un contexte économique classique, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, la notion de « délai normal de vente » s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, et notamment des conditions locales du marché immobilier, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences exposées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.).

En tout état de cause, lorsque le délai excède la « durée normale de vente », le seul fait que l'immeuble ait été mis en vente n'est pas considéré comme de nature à justifier l'exonération de la plus-value, notamment s'il apparaît que le prix demandé ne correspondait pas aux prix pratiqués sur le marché immobilier local.

Enfin, l'exonération peut également bénéficier aux 2 membres d'un couple qui se sépare (époux, pacsés, concubins), même si un seul continue d'habiter le bien vendu. Cela, à condition que le bien vendu constituait la résidence principale du

couple jusqu'au moment de sa séparation, et qu'il est, depuis, la résidence principale de l'un des ex-conjoints.

... ET SES DÉPENDANCES

Les dépendances de la résidence principale, si elles lui sont immédiates et nécessaires, bénéficient aussi de l'exonération. C'est par exemple le cas pour :

- Un garage situé à moins d'un kilomètre de la résidence principale
- Une chambre de bonne située dans le même immeuble que la résidence principale
- Ou encore une remise, une aire de stationnement, un passage ou une cour.

Pour bénéficier d'une telle exonération d'impôt sur la plus-value, encore faut-il que la cession des dépendances ait lieu simultanément à celle de la résidence principale.

Le bénéfice de l'exonération joue également dans le cas où la vente est réalisée auprès d'acquéreurs distincts, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Dans cette situation, il est admis de réputer la condition de cession simultanée satisfaite lorsque les cessions interviennent dans un « délai normal ».



LOGEMENT AUTRE QUE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale au jour de la cession de son bien, il peut être exonéré de plus-value. Il doit remplir 3 conditions :

- Il doit être domicilié fiscalement en France
- Il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession
- Tout ou partie du prix de cession va lui servir à acheter ou construire son habitation principale dans les 24 mois.

Le bénéfice de cette exonération ne peut s'appliquer qu'une seule fois.

AUTRES EXONÉRATIONS

D'autres dispositifs exonèrent d'impôt la plus-value dégagée lors de l'opération de cession.

C'est le cas lorsque **le prix de cession ne dépasse pas 15.000 €**. Quand le bien vendu est détenu en indivision, ce plafond de 15.000 € s'apprécie au regard de la quote-part de prix revenant à chaque indivisaire cédant.

De même, la vente d'un **droit de surélévation** ne supporte pas de plus-value, à condition que l'acquéreur construise des logements exclusivement, dans les 4 ans de l'acquisition.

Par ailleurs, les **retraités ou les invalides de condition modeste** sont exonérés. Ce sont les personnes non redevables de l'impôt sur la fortune immobilière, et dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas le seuil fixé par l'article 1417 I du Code Général des Impôts (CGI).

Une autre exonération existe pour la cession de l'ancienne résidence principale d'une personne désormais résidente d'une **structure médico-sécurisée** pour personnes âgées ou handicapées.

Enfin, lorsque le bien immobilier cédé est détenu par le vendeur depuis **plus de 30 ans**, sa plus-value est totalement exonérée, par application d'un abattement pour durée de détention.

EFFECTUER UNE PREMIÈRE ESTIMATION DE L'IMPÔT



Si l'opération ne rentre pas dans les dispositifs d'exonération prévus, la plus-value dégagée est soumise à plusieurs taux d'imposition. D'une part, elle est taxée à 19 % au titre de l'impôt sur le revenu (IR). Elle est également soumise aux prélèvements sociaux (PS) au taux de 17,2 %. Le taux d'imposition global de la plus-value est donc de 36,2 %.

CALCUL DE LA PLUS-VALUE

Une évaluation de la plus-value réalisée sur le bien cédé s'obtient en soustrayant le prix d'acquisition du prix de cession.

Le prix de cession s'entend net de toute commission et de tout frais de vente. Il est également possible de déduire du prix de cession la valeur du mobilier vendu en même temps que l'immeuble, à condition qu'elle soit prouvée par des justificatifs (factures, inventaire établi par un commissaire de justice, etc.).

Le prix d'acquisition à retenir est le prix du bien (ou sa valeur, en cas d'acquisition par un acte gratuit, comme une donation) lors de son entrée dans le patrimoine du vendeur; majoré des frais et droits d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires du notaire, honoraires de l'agence...):

- Si le bien a été acquis à titre onéreux, il est possible de retenir, sans justificatif, un forfait de 7,5 % ou, s'il est supérieur et justifié, le montant réel (augmenté notamment de la commission d'agence réglée à l'époque)
- Si le bien a été reçu par succession ou donation, c'est le montant réel des frais et droits de mutation qui est pris en compte, à condition que le vendeur en ait supporté la charge.

Les travaux qui ont pu être réalisés viennent aussi augmenter le prix d'acquisition, diminuant ainsi la plus-value dégagée. Seuls sont comptabilisés les travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

(et non les travaux d'entretien et de réparation), et à condition qu'ils n'aient pas déjà été pris en compte au titre de l'impôt sur le revenu. Ce sont par exemple les frais d'installation d'un ascenseur ou d'un chauffage central dans un immeuble qui en était dépourvu.

Si le bien est détenu depuis plus de 5 ans, il est souvent plus avantageux de retenir un forfait égal à 15 % du prix d'acquisition, d'autant qu'aucun justificatif n'est exigé.

Attention, si le bien a été donné en location meublée non professionnelle (LMNP) : la loi de finances pour 2025 impose de prendre en compte les amortissements, ce qui majore la plus-value par rapport à la vente d'un bien qui aurait été loué classiquement. Si le bien était loué en location meublée professionnelle (LMP), le régime des plus-values professionnelles qui s'applique. Votre expert-comptable pourra analyser l'impact fiscal de la cession.

→ PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE, HAUTS REVENUS ET IFI

Outre sa taxation au moment de la cession, la plus-value immobilière peut influencer la taxation ultérieure à l'impôt sur le revenu (IR) et à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le montant net imposable à l'IR (ligne 50 de la déclaration 2048-IMMO) doit être reporté sur la déclaration 2042.

Ce montant est pris en compte dans le revenu fiscal de référence (RFR), constituant lui-même l'assiette de calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) et de la nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR).

La plus-value est également comptabilisée dans les revenus servant à calculer le plafonnement de l'IFI, qu'elle soit taxable ou exonérée, mais pour son montant brut.

Si vous bénéficiez du plafonnement, celui-ci pourrait être remis en cause l'année de la cession de la résidence principale ou d'un bien détenu depuis plus de 30 ans, par exemple : bien que la cession soit exonérée d'impôt de plus-value, elle sera considérée comme un revenu pour le calcul du plafonnement.

Voir la fiche information client Althémis «Vendeurs immobiliers : que porter sur les déclarations IR ou IFI ?»

ABATTEMENTS SUR LA PLUS-VALUE

Un abattement pour durée de détention est appliqué sur la plus-value brute. Cette durée se calcule par période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition et jusqu'à la date de cession. 2 systèmes d'abattement existent. [Voir tableaux ci-contre.](#)

Impôt sur le revenu (19 %). Si l'immeuble cédé est détenu depuis plus de 5 ans, un abattement progressif s'applique sur la plus-value :

- 6 % pour chaque année de détention entre la 6^e et la 21^e
- 4 % pour la 22^e année de détention
- L'exonération d'impôt sur le revenu est donc totale après 22 ans de détention.

Prélèvements sociaux (17,2 %). Si l'immeuble cédé est détenu depuis plus de 5 ans, un autre abattement progressif s'applique sur la plus-value :

- 1,65 % pour chaque année de détention entre la 6^e et la 21^e
- 1,60 % pour la 22^e année de détention
- 9 % pour chaque année de détention à partir de la 23^e
- L'exonération de prélèvements sociaux est donc totale après 30 ans de détention.

Par ailleurs, la vente de terrains forestiers donne lieu à un abattement de 10 % par année de détention et par hectare cédé. Il ne s'applique que pour la plus-value due au titre de l'impôt sur le revenu.

TAXE SUR LES PLUS-VALUES ÉLEVÉES

Une taxe supplémentaire s'applique sur la plus-value si son montant imposable excède 50.000 €.

En cas de cession par plusieurs vendeurs, ce seuil de 50.000 € s'apprécie au niveau de la quote-part de plus-value de chaque cédant.

La taxe s'applique au montant de la plus-value imposable obtenu après déduction de l'abattement progressif pour durée de détention concernant l'impôt sur le revenu, et de l'abattement temporaire le cas échéant.

Des règles particulières s'appliquent pour le calcul de la taxe lorsque la cession est réalisée par une société civile.

Le taux de la taxe sur les plus-values élevées varie de 2 à 6 %, selon le montant de la plus-value imposable (CGI art. 1609 nonies G).

Abattements pour durée de détention														
Durée de détention	1 à 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Abattement cumulé pour l'impôt sur le revenu (%)	0	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	66	72	
Abattement cumulé pour les prélèvements sociaux (%)	0	1,65	3,30	4,95	6,60	8,25	9,90	11,55	13,20	14,85	16,50	18,15	19,80	
Taux global d'imposition (% de PV avant abattement)	36,20	34,78	33,35	31,93	30,50	29,08	27,66	26,23	24,81	23,39	21,96	20,54	19,11	

Durée de détention	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Abattement cumulé pour l'impôt sur le revenu (%)	78	84	90	96	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Abattement cumulé pour les prélèvements sociaux (%)	21,45	23,10	24,75	26,40	28	37	46	55	64	73	82	91	100
Taux global d'imposition (% de PV avant abattement)	17,69	16,27	14,84	13,42	12,38	10,84	9,29	7,74	6,19	4,64	3,10	1,55	0

Exemple de calcul de plus-value immobilière	
(1) Prix de la vente du 01/03/2025	450.000 €
(2) Prix d'achat du 15/03/2008	250.000 €
(3) Forfait de 7,5 % pour frais	18.750 €
(4) Forfait de 15 % pour travaux	37.500 €
(5) Prix de revient = (2) + (3) + (4)	306.250 €
(6) Plus-value brute = (1) - (5)	143.750 €

Calcul de l'impôt de plus-value au titre de l'impôt sur le revenu à 19 %

(7) Abattement pour durée de détention (16 ans) = 66 %	- 94.875 €
(8) Plus-value imposable à l'impôt sur le revenu = (6) - (7)	48.875 €
(9) Impôt de plus-value au titre de l'impôt sur le revenu à 19 %	9.286 €

Calcul de l'impôt de plus-value au titre des prélèvements sociaux à 17,2 %

(10) Abattement pour durée de détention (16 ans) = 18,15 %	-26.091 €
(11) Plus-value imposable aux prélèvements sociaux = (6) - (10)	117.659 €
(12) Impôt de plus-value au titre des prélèvements sociaux à 17,2 %	20.237 €
(13) Total des impôts et prélèvements = (9) + (12)	29.523 €

L'abattement pour durée de détention se calcule par rapport à la date anniversaire de l'acquisition. Dans cet exemple, reculer la vente après le 15 mars permet de bénéficier d'un abattement de 72 % pour l'impôt sur le revenu et de 19,80 % pour les prélèvements sociaux, soit une économie d'impôt de 2.046 €.

DÉMEMBREMENT

Si le bien vendu est ou a été démembré, le calcul de la plus-value peut présenter des particularités. En principe, il est calculé une plus-value sur chaque droit cédé (usufruit et nue-propriété), selon sa date et sa valeur d'acquisition.

Si l'usufruitier et le nu-propriétaire vendent ensemble le bien démembré, le prix de vente est alors réparti entre eux selon la valeur réelle de l'usufruit et de la nue-propriété (l'administration

fiscale accepte cependant l'utilisation du barème de l'article 669 du CGI), et la plus-value est calculée séparément pour chacun.

Si le bien est vendu après réunion de l'usufruit et de la nue-propriété entre les mains d'un seul propriétaire, la valeur d'acquisition à retenir dépend des circonstances (donation, acquisition, extinction par décès de l'usufruitier, etc). Il convient donc de bien analyser la situation en amont.

LA VENTE PAR UNE SOCIÉTÉ CIVILE



Vente de l'immeuble

Au moment de la vente, par la société civile soumise à l'IR, d'un immeuble lui appartenant, la plus-value est calculée en tenant compte des prix et des dates d'acquisition et de cession par la société. L'impôt est ensuite calculé et payé au niveau de chaque associé présent à la date de la cession, au prorata de ses droits sociaux.

En revanche, la plus-value immobilière dégagée par une société civile soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) est taxée selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Vente des titres de la société

Si un particulier vend les titres qu'il détient dans une société civile soumise à l'IR, la plus-value qu'il réalise est soumise au régime de taxation des plus-values immobilières des particuliers, bien que l'objet de la vente ne soit pas l'immeuble proprement dit. Ce régime fiscal est lié à la prépondérance immobilière de la société civile, caractérisée si l'immobilier a représenté plus de la moitié de l'actif de la société pendant les 3 exercices précédant la cession des titres.

Cela doit être vérifié au cas par cas puisque le ratio exclut les immeubles affectés à l'activité professionnelle. Dans ce cas, la plus-value est calculée selon les règles exposées précédemment, à la différence que les frais d'acquisition des titres ne peuvent être pris en compte que pour leur montant réel, sans qu'aucun forfait ne puisse s'appliquer. Il ne sera également pas possible de prévoir un forfait pour travaux de 15 %. Il est donc souvent plus intéressant de vendre l'immeuble que de vendre les titres.

LE CAS DES NON-RÉSIDENTS



En cas de cession d'un immeuble situé en France par un non-résident fiscal, chaque cas est à traiter de manière spécifique, en fonction notamment du lieu de résidence fiscale et des conventions fiscales existantes.

Cas d'exonération de la plus-value

Certaines des exonérations détaillées précédemment pour le régime général s'appliquent aussi aux cessions par des non-résidents.

Ainsi, les particuliers qui ont transféré leur domicile fiscal hors de France et qui cèdent leur ancienne résidence principale en France peuvent bénéficier d'une exonération totale. Pour cela, les conditions suivantes doivent être respectées :

- le cédant a transféré sa résidence vers un État membre de l'Union européenne ou dans un État ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative et une convention d'assistance mutuelle au recouvrement
- la cession est réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert de résidence
- l'ancienne résidence principale en France n'est pas mise à la disposition de tiers entre le transfert et la cession.

Les situations suivantes donnent également lieu à une exonération de plus-value :

- le prix de cession est inférieur à 15.000 €
- le bien est détenu depuis plus de 30 ans

→ le cédant est une personne retraitée ou invalide à revenus modestes et vivant dans l'espace économique européen (l'EEE rassemble les pays membres de l'Union européenne, l'Islande, la Norvège et le Liechtenstein).

Il existe une autre exonération de la plus-value, spécifique aux non-résidents. Elle s'applique à la plus-value dégagée en cas de cession de leur habitation en France, s'ils sont non-résidents ressortissants d'un pays de l'EEE ou d'un État lié à la France par une clause de non-discrimination. 2 conditions sont exigées :

- le cédant doit avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins 2 ans
- la cession doit être réalisée au plus tard le 31 décembre de la 10^e année suivant celle du transfert du domicile fiscal hors de France. Aucune condition de délai n'est toutefois imposée si le cédant a la libre disposition du bien, au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

L'exonération est plafonnée à 150.000 € : la fraction de la plus-value supérieure à ce montant est imposée selon le régime de droit commun. On lui applique le taux d'imposition après l'abattement pour durée de détention.

Taux d'imposition

Le taux d'imposition pour les non-résidents est aligné sur celui des résidents français. Il est donc de 19 %, quel que soit le pays de résidence du cédant.

Il convient d'y ajouter les prélèvements sociaux de 17,2 %, réduits à 7,5 % si le cédant est affilié à un régime de sécurité sociale de l'EEE, de la Suisse ou du Royaume-Uni.

Représentant fiscal accrédité

Si le cédant ne réside pas dans l'EEE, l'administration fiscale exige, sauf exception, la présence d'un représentant fiscal accrédité.

Celui-ci s'engagera à remplir les formalités et acquitter l'impôt pour le compte du cédant non-résident. Le représentant fiscal accrédité est donc responsable des conséquences de l'éventuel contrôle ultérieur exercé par l'administration.

Peuvent exercer le rôle du représentant fiscal accrédité :

- l'acquéreur des biens vendus s'il est fiscalement domicilié en France
- les banques et établissements financiers exerçant leur activité en France
- les sociétés d'accréditation agréées par l'administration, et bénéficiant à ce titre d'un agrément permanent
- les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, et agréées à cet effet par l'administration.