

La détermination de la plus-value immobilière

« *N'employez jamais un mot nouveau, à moins qu'il n'ait ces trois qualités : être nécessaire, intelligible et sonore* » écrivait Voltaire. Contrairement aux préconisations de Voltaire, la taxation sur la plus-value immobilière n'est ni nécessaire, car elle dissuade les vendeurs et gèle ainsi le marché ; ni intelligible au regard des multiples étapes que nous évoquerons ; mais seulement sonore, surtout pour le vendeur qui voit son gain amputé d'une manière conséquente.

Si le calcul de la plus-value immobilière n'est pas difficile, la détermination de cette dernière reste assez longue, car il convient de respecter différentes étapes.

La plus-value brute

La plus-value brute s'obtient par le prix de cession corrigé minoré du prix d'acquisition corrigé.

Prix de cession corrigé

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Il est réduit du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de la cession. La valeur du mobilier n'est pas prise en compte pour la détermination de la plus-value immobilière imposable. La TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession vient, sur justificatifs, en diminution du prix de cession. Les frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession ne peuvent être admis en diminution du prix de cession que si leur montant est justifié. Ils s'entendent exclusivement :

- des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;
- des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession ;
- des indemnités d'éviction versées au locataire par le pro-

priétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix ;

- des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ;
- des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

Pour la vente en viager, lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

Prix d'acquisition corrigé

En cas d'acquisition à titre onéreux, le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte.

En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend, en principe, de la valeur vénale retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

Le prix d'acquisition est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés par la loi. En résumé, les dépenses liées aux frais et aux travaux. Ils sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit forfaitairement.

Les auteurs
José ALONSO



et



Kévin TRO-DOUX

Gérants associés de Pierre Bretevil SARL - Formateurs

● Les frais afférents à l'acquisition à titre onéreux qui viennent en majoration du prix d'acquisition s'entendent exclusivement :

- des frais et coûts du contrat tels que les honoraires du notaire ou du rédacteur de l'acte, les commissions versées aux intermédiaires dues par l'acquéreur en vertu du mandat ;
- des droits d'enregistrement ou de la TVA supportés effectivement par le contribuable. La TVA ne peut être prise en compte que dans la mesure où elle a été effectivement supportée par le contribuable.

Par suite, il convient d'opérer une distinction entre les redevables qui sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée sur la totalité de leurs recettes et les redevables partiels. Dans le premier cas, le prix d'acquisition doit être retenu pour son montant hors taxe, puisque la taxe sur la valeur ajoutée a été, en principe, récupérée par voie d'imputation ou de remboursement ; dans la seconde hypothèse, le prix d'acquisition doit être retenu pour son montant hors taxe, mais augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée qui n'a pu être effectivement déduite en raison des limitations du droit à déduction prévues par la réglementation. Ces frais et droits ne peuvent s'ajouter au prix d'acquisition que s'ils ont été supportés effectivement par le contribuable et bien entendu, s'ils sont justifiés. Les justifications nécessaires sont constituées par la présen-

tation de tous les documents pouvant servir de preuve (notes d'honoraires, factures, quittances, etc.). Ils sont fournis par le contribuable sur demande de l'administration.

Les frais d'acquisition à titre onéreux des immeubles peuvent être fixés forfaitairement à 7,5% du prix d'acquisition. Lorsque le redevable légal de la TVA est le vendeur, la taxe constitue un élément du prix d'acquisition et le forfait de 7,5% s'applique sur le prix taxé inclus. La même solution doit être retenue lorsque la taxe est mise par le contrat à la charge de l'acquéreur. Lorsque le redevable légal de la TVA est l'acquéreur, la taxe doit, dans ce cas, être regardée comme un accessoire du prix. La taxe étant couverte par le forfait de 7,5%, ce dernier ne peut s'appliquer qu'au prix hors taxe. La même solution doit être retenue lorsque la taxe est mise par le contrat à la charge du vendeur.

● Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration réalisées sur un immeuble viennent en majoration du prix d'acquisition¹ :

- soit, sous certaines conditions, pour leur montant réel ;
- soit, forfaitairement, pour un montant de 15% du prix d'acquisition, à la condition que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition.

Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives.

Les dépenses qui ont le caractère de réparations locatives au sens de la législation sur les rapports

1. Article 150VB du code général des impôts

2. Conseil d'Etat, 12 oct. 2018, n° 421677

3. Article 1609 nonies G du code général des impôts

locatifs ne peuvent venir en majoration du prix d'acquisition.

En outre, et malgré de nombreuses décisions administratives inverses, le Conseil d'Etat rappelle que seules les dépenses de matériaux fournis directement par l'entreprise réalisant les travaux peuvent venir en majoration du prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière².

Il est rappelé que le forfait de 15% est une simple faculté pour les contribuables propriétaires de leur bien depuis plus de cinq ans. Dès lors que la condition afférente à la durée de détention est remplie, le cédant peut bénéficier du forfait de 15% sans avoir à établir la réalité des travaux, le montant des travaux effectivement réalisés ou son impossibilité à fournir des justificatifs. Enfin, il n'y a pas lieu de rechercher si les dépenses de travaux ont déjà été prises en compte pour l'assiette de l'impôt sur le revenu.

La plus-value nette

La plus-value nette constitue l'assiette imposable de la plus-value immobilière. Il existe deux plus-values nettes.

La plus-value nette de l'impôt

La plus-value nette imposable est déterminée après prise en compte d'un abattement pour durée de détention appliqué sur la plus-value brute fixé à :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4% au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Ainsi, les cinq premières années de détention ne comptent pas sur un plan fiscal.

Une détention de 22 années exonère d'une imposition sur la plus-value. Une fois déterminée, la plus-value nette est taxée à 19%. Si la plus-value nette est supérieure à 50 000 euros, une taxe supplémentaire est applicable ; le

taux de cette dernière varie de 2 à 6% en fonction du montant de la plus-value nette³.

La plus-value nette des prélèvements sociaux

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 1,60% pour la 22^{ème} année de détention ;
- 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème} .

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Une fois déterminée, la plus-value nette est taxée à 17,2%.

Afin de favoriser la vente de terrain à bâtir, des abattements exceptionnels s'appliquent, sous conditions, pour la détermination de la plus-value nette imposable, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux. Un abattement exceptionnel de 70% est applicable pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values de cessions réalisées sur des terrains à bâtir et des immeubles bâtis lorsque l'acquéreur s'engage à démolir les constructions existantes pour reconstruire des logements, dès lors que ces terrains ou immeubles bâtis sont situés en zone tendue.

Pour conclure, la revente d'un bien immobilier peut donc engendrer une triple taxation. Ce n'est plus une histoire d'amour que la France vit avec ses impôts, mais une véritable passion. Mais les passions ne sont-elles pas souvent destructrices ? En ces temps troublés, méditons sur les écrits d'Adolphe Thiers dans son Histoire de la Révolution Française : « *On ne peut étouffer une forte passion que par une plus forte encore* ». ●