

Une instruction fiscale ( <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP>) précise les nouvelles modalités du calcul de la plus-value imposable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces nouvelles modalités figureront dans la prochaine loi de finances et s'appliqueront avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Abattement par année pleine de détention au-delà de la cinquième année	Durée	Cumul
6 %	16 ans (de la cinquième à la vingt- et- unième année)	96 %
4 %	1 an ( la vingt-deuxième année)	100 %

### **Un bien est donc totalement exonéré après 22 années de détention.**

En revanche, il faudra toujours attendre **30 ans** pour être totalement exonéré du paiement des prélèvements sociaux (15,5 %).

Abattement par année pleine de détention au-delà de la cinquième année	Durée	Cumul
1,65 %	16 ans ;(de la cinquième à la vingt- et- unième année)	26,4 %
1,6 %	1 an ; (la vingt-deuxième année)	28 %
9 %	8 ans ; de la vingt-deuxième année à la trentième année	100 %

Le calcul de la surtaxe (au-delà de 50 000 €) est maintenu. Enfin, un abattement exceptionnel de 25 % s'appliquera sur les plus -values (après application de l'abattement pour durée de détention) réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014.

Une instruction fiscale du 06 août 2013 ( <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8597-PGP/version/61>) précise les modalités de mise en œuvre de la surtaxe. Cette dernière s'entend par personne pour les couples mariés, pacsés, concubins propriétaires en indivision d'un bien immobilier soumis à cette surtaxe. Ci- après, l'exemple de l'instruction fiscale.

### Exemple :

M. et Mme X cèdent conjointement un immeuble détenu en communauté et réalisent à raison de cette cession une plus-value nette imposable de 90 000 €. Les époux X ne sont pas redevables de la taxe sur les plus-values élevées puisque la quote-part de plus-value imputable à chacun des époux, soit 45 000 €, est inférieure au seuil d'imposition de 50 000 €.

« Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable réalisée par le cédant.

Barème de calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées	
Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

PV = montant total de la plus-value imposable

Les exemples suivants illustrent les différents aspects du fonctionnement de la taxe.

#### Exemple 1 : Immeuble détenu par une personne physique.

M. X vend un appartement le 25 mars N pour un montant de 200 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-6 pour 90 000 €.

Plus-value brute :  $200\,000 - 90\,000 = 110\,000$  €.

Abattement pour durée de détention (une année de détention au-delà de la cinquième) :  $2\% \times 110\,000 \text{ €} = 2\,200$  €.

Plus-value nette :  $110\,000 - 2\,200 = 107\,800$  €.

La plus-value imposable étant supérieure à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique. Le montant de la plus-value étant compris entre 100 001 € et 110 000 €, la taxe correspondante est calculée comme suit :

$(3\% \times 107\,800) - [(110\,000 - 107\,800) \times 1/10]$ , soit  $3\,234 - 220 = 3\,014$  €.

#### Exemple 2 : Immeuble détenu par un couple marié (bien de communauté).

M. et Mme Z vendent un appartement le 25 mars N pour un montant de 212 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-4 pour 90 000 €.

Plus-value brute :  $212\,000 - 90\,000 = 122\,000$  €.

L'abattement pour durée de détention ne s'applique pas (moins de six années de détention).

Plus-value nette : 122 000 €.

Quote-part de plus-value revenant à chaque époux : 61 000 €.

La plus-value nette imposable, appréciée au niveau de la quote-part part du bien revenant à chaque époux, étant supérieure à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique.

S'agissant d'un couple marié et d'un bien de communauté, la taxe est calculée comme suit :

Taux applicable à chaque quote-part :  $61\,000\text{ €} \times 2\% = 1\,220\text{ €}$ .

Taxe due par le couple :  $1\,220\text{ €} \times 2 = 2\,440\text{ €}$ .

**Exemple 3** : Immeuble détenu par une société relevant de [l'article 8 du CGI](#), [l'article 8 bis du CGI](#) et [l'article 8 ter du CGI](#).

La SCI Y cède un immeuble le 25 mars N pour un montant de 500 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-10 pour 200 000 €.

La SCI Y est détenue :

- par une SA A à hauteur de 50 % des parts ;
- par deux personnes physiques (B et C) à hauteur de 25 % des parts chacune. L'immeuble vendu constituait la résidence principale de B.

Plus-value brute :  $500\,000 - 200\,000 = 300\,000\text{ €}$ .

Abattement pour durée de détention (cinq années de détention au delà de la cinquième) :  $10\% \times 300\,000 = 30\,000\text{ €}$ .

Plus-value nette :  $300\,000 - 30\,000 = 270\,000\text{ €}$ .

S'agissant des biens cédés par des sociétés de personnes translucides, il est admis que la fraction de la plus-value passible de la taxe soit déterminée au prorata des droits des seuls redevables de l'impôt sur le revenu ne bénéficiant pas d'une exonération liée à la résidence principale.

Au cas particulier, la taxe ne s'applique donc pas :

- au prorata des droits de la société A, soumise à l'impôt sur les sociétés, soit 50 % ;
- au prorata des droits de l'associé B, dont le bien vendu constituait la résidence principale, soit 25 %.

La plus-value nette imposable réalisée par la SCI Y, correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'impôt sur le revenu ne bénéficiant pas d'une exonération, s'élève donc à 67 500 €.

Le montant de la plus-value imposable réalisée par la SCI Y étant supérieur à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique. Le montant de la plus-value étant compris entre 60 001 et 100 000 €, la taxe correspondante est calculée au taux de 2 %.

La taxe due s'élève donc à  $67\,500\text{ €} \times 2\% = 1\,350\text{ €}$  ».

**Source : instruction fiscale BOI-RFPI-TPVIE-20-20130806 6 août 2013**