

# Les plus-values de ventes immobilières

**La plus-value est la différence entre le prix de vente d'un bien immobilier et le prix d'acquisition. Les modalités d'imposition et les abattements attachés à la durée de détention ont été modifiés par les lois de finances pour 2014 et 2015.**

**Les plus-values réalisées sur la vente d'un bien immobilier locatif, d'une résidence secondaire, d'un parking (non rattaché à la résidence principale), de locaux commerciaux et de parts de SCI ou de SCPI sont taxés à un impôt de 19% et aux prélèvements sociaux de 15,5%, soit à 34,5% au total.**

Depuis la loi de finances pour 2015, la plus-value réalisée lors de la vente d'un terrain à bâtir suit le même régime que les plus-values immobilières.

Elle est même avantagée temporairement dans la mesure où elle peut être assortie d'un abattement exceptionnel de 30% si la promesse de vente est signée avant le 31 décembre 2015 et que l'acte définitif de cession intervient avant le 31 décembre 2017 au plus tard.

## Le calcul de la plus-value

Le montant de la plus-value est obtenu après avoir retranché le prix d'acquisition (prix stipulé dans l'acte d'achat éventuellement majoré pour valorisation du bien) du prix de cession. Un abattement s'applique en fonction de la durée de la détention.

Pour l'impôt, un abattement de 6% par année de détention s'applique de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année. Il est de 4% entre la 21<sup>e</sup> et la 22<sup>e</sup> année.

Pour les prélèvements sociaux, un abattement de 1,65% par année de détention s'applique de la 6<sup>e</sup> année à la 21<sup>e</sup> année. Il est fixé à 1,6% la 22<sup>e</sup> année, puis à 9% par an entre 23 et 30 ans.

La plus-value est totalement exonérée de taxes au bout de 22 ans pour la partie impôt et au terme d'une durée de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La loi a par ailleurs prévu une exonération d'impôt pour certaines plus-values.

## Les autres cas exonérations

Echappent à l'impôt, sous réserve de conditions particulières, la plus-value :

- d'un montant inférieur à 15 000 € ;
- provenant de la vente de la résidence principale ;
- issue d'une cession effectuée par certains retraités ;
- résultant d'une vente qui fait suite à une expropriation ;
- réalisée lors d'une cession avec emploi.

## Textes de référence

Articles 150U à 150VH du Code général des Impôts  
Loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014  
Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015

## Pour en savoir plus

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)