



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ INVESTISSEMENT

## Plus-value immobilière : une taxe à la baisse ! Un abattement exceptionnel !

En ces temps où la fiscalité est plutôt à la hausse, il est à souligner que la réforme annoncée du régime fiscal des plus-values immobilières va

décider bon nombre d'investisseurs à se poser la question de l'opportunité de vendre ou non leur bien locatif afin de bénéficier de cette baisse de taxation et d'un abattement exceptionnel de 25%.

### Vendre en franchise de plus-value grâce à la réforme de l'abattement

#### Vente d'immeubles autres que des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant :

Pour les cessions d'immeubles, autres que des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant, réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention différent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

a) Pour la détermination du **montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières**, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième,
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'**exonération d'impôt sur le revenu** au titre de la plus-value totale est acquise au-delà d'un délai de détention de **22 ans**, au lieu de 30 ans, suite à la réforme.

Pour rappel, à défaut d'exonération totale, le taux d'imposition est de 19%.

b) 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 cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Au total, l'**exonération des prélèvements sociaux** est acquise au-delà d'un délai de détention de **30 ans**.

Pour rappel, à défaut d'exonération totale, le taux d'imposition est de 15,5%.

#### Vente de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant :

Pour les cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention restent identiques à celles applicables pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> février 2012.

### Abattement exceptionnel de 25 %

Pour les plus-values réalisées au titre de la cession de tout immeuble (quel que soit la destination des locaux, habitation, commerce, bureau...) ou de droits s'y rapportant, autres que des terrains à bâtir, intervenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014, le gouvernement prévoit un abattement exceptionnel de 25 %, ce qui peut constituer une forte réduction de la plus-value imposable en cas de vente d'un **bien détenu depuis moins de 22 ans**, et un gain important sur les prélèvements sociaux.

Attention, c'est dès maintenant qu'il faut s'en préoccuper car l'abattement exceptionnel de 25% est limité à un an... Ces bases de calculs, assez complexes, modifient fortement le montant de l'impôt de plus-value.

Nous sommes à votre disposition afin d'analyser votre projet de vente et vous permettre de prendre la bonne décision.



#### EXEMPLE :

Achat appartement Type 2 sur Lille en 1995

Prix d'achat : 64.000 €

Valeur de revente en 2013 : 152.000 €

Au regard des différentes hypothèses courantes :

Avant le 01/09/2013,  
impôt plus-value :  
**18.991 €**

Depuis le 01/09/2013  
et jusqu'au 31/08/2014,  
impôt plus-value :  
**9.028 €**

**Soit - 52%**

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05  
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30  
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22  
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00  
ARMENTIERES - 48, place du C<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M<sup>al</sup> Foch - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX  
DUDICOURT**  
& Associés Immobilier