

Plus-values immobilières : comment sont-elles imposées ?



© 2025 Les Echos Publishing

Lorsque vous vendez un bien immobilier, vous pouvez réaliser une plus-value qui sera imposée par le fisc. Une imposition qui découle de règles relativement complexes. Explications.

Le calcul de la plus-value

La plus-value que vous réalisez est déclarée et payée par l'intermédiaire du notaire lors de la cession du bien immobilier imposable. Concrètement, la plus-value est déterminée par la différence entre le prix de cession du bien – duquel sont notamment soustraits les frais de diagnostics obligatoires (amiante, termites) – et son prix d'acquisition. Sachant que, pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition est majoré d'un montant correspondant à certains frais générés par l'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires du notaire...) et, en principe, des dépenses de construction, d'agrandissement et d'amélioration que vous avez engagées en tant que propriétaire. Ces frais pouvant être estimés, sans justification, en appliquant un taux forfaitaire fixé à 7,5 % du prix d'acquisition pour les frais d'acquisition et, si le bien immobilier (bâti) a été acquis depuis plus de 5 ans, à 15 % pour les dépenses correspondant aux travaux.

L'imposition de la plus-value

Sur le montant de la plus-value doit être ensuite pratiqué un abattement, dont le taux varie selon la durée de détention. Cet abattement est fixé à 6 % par an entre la 6^e et la 21^e année de détention et à 4 % la 22^e année. Ce qui aboutit à une exonération totale d'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention. Pour les prélèvements sociaux, l'abattement est de 1,65 % par an entre la 6^e et la 21^e année, puis de 1,60 % pour la 22^e année. Le taux est ensuite fixé à 9 % par an entre la 23^e et la 30^e année. La 30^e année conduisant, là encore, à une exonération totale des prélèvements sociaux. Une fois cet abattement opéré, la somme résiduelle est imposée, au titre du régime des plus-values immobilières, à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Et le vendeur peut être redevable d'une surtaxe sur les plus-values lorsque ces dernières sont supérieures à 50 000 €. Son taux variant entre 2 et 6 % en fonction du montant de la plus-value imposable.

Exonération de la résidence principale

Les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du vendeur au jour de la cession sont exonérées. Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément au bien immobilier.

Lorsque le bien immobilier est détenu par une SCI

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique également aux cessions de biens immobiliers réalisées occasionnellement via une société civile

immobilière (SCI) relevant du régime de l'impôt sur le revenu (les plus-values réalisées par une SCI relevant de l'impôt sur les sociétés sont soumises au régime des plus-values professionnelles). Attention, lorsque la SCI réalise des opérations habituelles d'achat-revente de biens immobiliers, les plus-values sont alors soumises aux règles des BIC.

Concrètement, le bien immobilier cédé étant la propriété de la SCI, la plus-value est calculée en fonction de la date d'acquisition et de cession du bien par la société, mais reste imposable au nom de chaque associé présent à la date de la cession de l'immeuble au prorata des parts détenues. Comme pour les particuliers, la plus-value est diminuée des abattements applicables du fait de la durée de détention. Puis elle est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

À savoir : lorsqu'un logement est mis à la disposition gratuite d'un associé à titre de résidence principale, ce dernier peut bénéficier, en cas de cession de l'immeuble par la société, de l'exonération de la résidence principale sur sa quote-part de plus-value.

Vous le constatez, la maîtrise des règles fiscales liées à la cession de biens immobiliers peut se révéler complexe et comporte de nombreuses subtilités. Si vous envisagez de vendre l'un de vos biens immobiliers, il est fortement recommandé de vous faire accompagner par un professionnel. N'hésitez pas à contacter votre conseil habituel.

Cession d'un logement meublé

Pour les opérations effectuées depuis le 16 février 2025, lorsque la cession d'un logement loué meublé dégage une plus-value, les amortissements déduits pendant la période de location sont désormais soustraits de son prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière de cession.

Toutefois, ne sont pas concernés notamment les logements appartenant à une résidence étudiante ou une résidence-

services destinée à accueillir des personnes âgées ou handicapées.

© 2025 Les Echos Publishing