



La plus-value, une taxe à ne pas négliger... Mais comment la calculer ?

Un sujet qui intéresse tout le monde : **la plus-value** ! J'entends toujours râler au moment d'aborder le sujet et pourtant ça reste une bonne nouvelle et surtout une fausse désillusion.

Une plus-value signifie que le bien a pris de la valeur et que vous allez, en dehors de toute autre avantage financier dans le temps : loyers, économie d'impôts...**avoir un gain supplémentaire.**

La plus-value signifie aussi que **depuis votre achat**, le secteur immobilier se porte bien et qu'il est très probable, qu'avec un prix correct, vous **revendiez vite.**

Mais réellement, en dehors de l'aspect fiscal des choses qui ne fait jamais plaisir et qui impute une partie de ce que vous pensiez gagner, **comment la calculer et quand la payer ?**

Sachez tout d'abord que vous êtes intégralement exonéré de plus-value si vous **revendez votre résidence principale** c'est-à-dire, si vous revendez le logement dans lequel vous habitez physiquement **plus de 6 mois de l'année et dans lequel vous déclarez notamment vos impôts** : adresse de votre imposition sur le revenu mais aussi et surtout : taxe d'habitation et taxe foncière.

Dans ce cas de figure, si vous achetez un logement 100 000€ et que vous le revendez 200 000€ net de frais, vous avez 100 000€ de plus-value pour vous.

Dans le cas **où vous vendez un logement qui n'est pas votre résidence** principale : une résidence secondaire, un logement ancien dont vous avez hérité, un placement locatif ou tout autre logement, **vous êtes soumis à la plus-value** si le prix de revente « corrigé » est supérieur au prix d'achat « corrigé ».

Cette taxe se décompose en deux choses : la taxe en elle-même de 19% avant abattement + les prélèvements sociaux de 15,5% avant abattement. Soit un total les 5 premières années de 34.5%.

Votre prix d'achat « corrigé » est le prix d'achat ou la valeur de l'héritage, indiqué dans l'acte officiel. Il convient d'ajouter à celui-ci tous les frais qui peuvent notamment être : frais de notaire, frais de travaux pendant la durée où vous avez été propriétaire de ce bien...**vous devez absolument fournir les factures.** Si **vous n'avez pas de facture mais que des travaux ont été fait** : installation d'une cuisine, changement des fenêtres...et que votre **logement à plus de 5 ans**, vous pouvez appliquer une **majoration forfaitaire de +15%.**

Exemple 1 : vous avez acheté un bien 100 000€ + 7,5% de frais de notaire + 15% de majoration forfaitaire = 122500€. Votre prix d'achat corrigé est de 122 500€.

Exemple 2 : vous avez acheté un bien 100 000€ + 7,5% de frais de notaire + 20 000€ de factures de travaux, votre prix d'achat corrigé est de 127500€.

Votre prix de vente « corrigé » est le prix de vente réel présent dans l'acte authentique sans inclure les frais d'agence et autre.

Sachez par contre que les **meubles ne sont pas soumis à plus-value** et que vous pouvez les « vendre à part ». Il faut par contre justifier leur valeur avec des factures ou un inventaire d'un commissaire-priseur...

Je prends un prix de vente « corrigé » de 200 000€ dans mon exemple de calcul et un prix d'achat « corrigé » de 122500€ soit une plus-value brute de 77500€.

Dans ce cas, sans abattement, les 5 premières années, la taxe est de $77500 \times 34.5\% = 26738\text{€}$. Il va donc vous rester un gain de 50762€ net.

Maintenant, je vais vous détailler tout le reste du calcul ci-dessous pour ceux et celles qui veulent connaître précisément leur taxe mais si vous souhaitez un raccourci « grossier » vous partez du principe que **votre taxe sera égale, avec une revente à la 11^e année de détention à environ 27% de la plus-value calculée ci-dessus si celle-ci est inférieure à 50 000€ et environ 31% si elle est supérieure à 50 000€.**

Pour le détail, suivant la durée de détention de votre bien vous bénéficiez d'abattement sur votre future taxe. Cet **abattement est désormais calculé sur 22 ans** et représente 6%/an du prix à partir de la 5^e année (les 5 premières années ne sont pas exonérées) et jusqu'à la 21^e année puis 4% la 22^e année pour arriver à 100% et donc une exonération totale la 22^e année.

Attention on compte bien en année pleine c'est-à-dire qu'avec 10 ans « plein » il faut une revente la 11^e année.

Délai de détention	Pourcentage d'abattement
Jusqu'à 5 ans de détention	0%
6 ^{ème} année	6%
7 ^{ème} année	12%
8 ^{ème} année	18%
9 ^{ème} année	24%
10 ^{ème} année	30%
11 ^{ème} année	36%
12 ^{ème} année	42%
13 ^{ème} année	48%
14 ^{ème} année	54%
15 ^{ème} année	60%
16 ^{ème} année	66%
17 ^{ème} année	72%
18 ^{ème} année	78%
19 ^{ème} année	84%
20 ^{ème} année	90%
21 ^{ème} année	96%
22 ^{ème} année	100%

N'oubliez pas que vous payez aussi des prélèvements sociaux sur la plus-value qui sont de 15,5% et qui bénéficient d'abattement pour une exonération totale au bout de 30 ans.

Délai de détention	Pourcentage d'abattement
Jusqu'à 5 ans de détention	0%
6 ^{ème} année	1,65%
7 ^{ème} année	3,30%
8 ^{ème} année	4,95%
9 ^{ème} année	6,60%
10 ^{ème} année	8,25%
11 ^{ème} année	9,90%
12 ^{ème} année	11,55%
13 ^{ème} année	13,20%
14 ^{ème} année	14,85%
15 ^{ème} année	16,50%
16 ^{ème} année	18,15%
17 ^{ème} année	19,80%
18 ^{ème} année	21,45%
19 ^{ème} année	23,10%
20 ^{ème} année	24,75%
21 ^{ème} année	26,40%
22 ^{ème} année	28%
23 ^{ème} année	37%
24 ^{ème} année	46%
25 ^{ème} année	55%
26 ^{ème} année	64%
27 ^{ème} année	73%
28 ^{ème} année	82%
29 ^{ème} année	91%
30 ^{ème} année	100%

Il y a un abattement forfaitaire exceptionnel pour toute vente d'un bien, sauf les terrains à bâtir, qui s'applique sur les prélèvements sociaux et sur l'abattement de la taxe qui est de 25%. Celui-ci n'est valable que pour une plus-value enregistrée entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014.

Enfin, pour finir, il y a désormais, depuis le 1^{er} janvier 2013, une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000€.

Montant de la plus-value imposable (PV)	Taux d'imposition
De 50 001€ à 60 000€	$2\% PV - (60\ 000 - PV) \times 1/20$
De 60 001€ à 100 000€	2%
De 100 001€ à 110 000€	$3\% PV - (100\ 000 - PV) \times 1/10$
De 110 001€ à 150 000€	3%
De 150 001€ à 160 000€	$4\% PV - (160\ 000 - PV) \times 15/100$
De 160 001€ à 200 000€	4%
De 200 001€ à 210 000€	$5\% PV - (210\ 000 - PV) \times 20/100$
De 210 001€ à 250 000€	5%
De 250 001€ à 260 000€	$6\% PV - (260\ 000 - PV) \times 25/100$
Supérieur à 260 000€	6%

Sachez que le règlement et la déclaration de la plus-value sont réalisés au moment de l'acte de vente, directement chez le notaire.

Bon calcul...