

## **Plus-values immobilières : nouveautés et points de vigilance**

Les plus-values immobilières privées sont actuellement imposées à l'impôt sur le revenu (IR) au taux forfaitaire de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (PS) au taux de 15,5 %. A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, le calcul de l'abattement pour durée de détention a été modifié pour la détermination de l'assiette imposable à l'IR et aux PS des plus-values de cession de biens autres que les terrains à bâtir. Le régime s'appliquant aux cessions de terrains à bâtir s'aligne, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, sur celui des cessions de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir.

### **Cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir**

Il faut distinguer le calcul de l'IR de celui des PS. Ainsi, les plus-values immobilières provenant de biens autres que les terrains à bâtir bénéficient d'un abattement pour durée de détention pour l'IR qui s'applique comme suit :

- 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> ;
- 4 % pour la 22<sup>ème</sup> année révolue de détention.

L'exonération totale d'IR est atteinte à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.

Pour les PS, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> ;
- 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup>.

L'exonération totale de PS est obtenue à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

#### *Remarque :*

Un abattement exceptionnel de 25 % applicable au calcul de l'IR et des PS a été mis en place provisoirement pour les cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014. Cet abattement peut s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2016 dans certaines hypothèses.

### **Cessions de terrains à bâtir**

Les terrains à bâtir sont les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme, d'une carte communale ou de l'article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme.

Pour les cessions de biens et droits immobiliers réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, il n'est plus opéré de distinction selon la nature des biens immobiliers. Ainsi, le régime vu ci-dessus s'applique désormais aux plus-values résultant de cessions de terrains à bâtir.

#### *Remarque :*

Pour les cessions de terrains à bâtir réalisées avant le 1<sup>er</sup> septembre 2014, l'exonération totale (sans distinction entre l'IR et les PS) était atteinte au-delà de 30 années de détention.

Par ailleurs, pour les plus-values réalisées au titre de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant, précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2015, un abattement exceptionnel de 30 % est applicable, pour la détermination de l'assiette nette imposable, à la condition que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. Les cessions au sein du groupe familial sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 30 %.