Dernière mise à jour le 24 février 2025

Les plus-values des particuliers

Certaines plus-values réalisées par les particuliers sont soumis à l'impôt sur le revenu. Sont notamment imposables dans cette catégorie, les plus-values réalisées à l'occasion de certaines cessions d'immeubles et celles réalisées à l'occasion des cessions de droits sociaux et de valeurs mobilières. Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions de biens meubles sont rarement imposables. Depuis 2018, les cessions de valeurs mobilières sont soumises à une flat-tax de 30% intégrant les prélèvements sociaux.

Sommaire

- Les cessions d'immeubles
- Les opérations imposables
- Les opérations exonérées
- La détermination de la plus-value imposable
- Imposition de la plus-value
- Obligations déclaratives et paiement
- Exemple
- Les cessions de biens meubles
- Les biens imposables
- Les biens exonérés
- La détermination de la plus-value
- Imposition et déclaration
- Les cessions de droits sociaux et de valeurs mobilières
- Les opérations concernées
- Le calcul de la plus-value imposable
- Le régime applicable aux gains
- Exemple

Les cessions d'immeubles

Les opérations imposables

Le régime d'imposition des plus-values immobilières concerne les plus-values réalisées par les particuliers dans le cadre de la gestion du patrimoine privé.

Relèvent de cette catégorie, les plus-values réalisées dans le cadre des cessions à titre onéreux suivantes :

- les ventes de biens immobiliers (terrains, maisons et appartements),
- les ventes des droits attachés à un bien immobilier (les servitudes par exemple),
- les ventes par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI),
- les échanges de biens, partages ou apports en société.

Les opérations exonérées

Selon le critère du bien cédé	Selon le critère de la personne concernée

La vente de la résidence principale et des dépendances (garage et aires de stationnement etc.) La première vente d'un logement autre que la résidence principale Les biens faisant l'objet d'une expropriation Les biens échangés dans le cadre de certaines opérations de remembrement La vente d'un droit de surélévation Les cessions d'immeubles dont le prix n'excède pas 15.000 € Les biens détenus depuis plus de 22 ou 30 ans Les biens vendus au profit d'organismes gérant des logements sociaux ou d'une collectivité en vue de sa rétrocession à un bailleur social	Les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité Les personnes résidant dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés Les personnes non résidente en France

La détermination de la plus-value imposable

La plus-value brute est obtenue par différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du bien.

Pour obtenir la plus-value imposable, on déduit des abattements sur la plus-value brute.

Plus-value brute = Prix de cession – Prix d'acquisition

Plus-value imposable = Plus-value brute – Abattements

Prix de cession

Le prix de cession est égal au prix stipulé dans l'acte

+ les charges en capital et indemnités bénéficiant au vendeur (exemple : montant du remboursement d'un reliquat d'emprunt contracté par le vendeur, mis à la charge de l'acquéreur dans l'acte de vente)

- frais de vente supportés par le vendeur (commissions, frais liés aux diagnostics obligatoires, etc.)

Prix d'acquisition

La détermination du prix d'acquisition diffère selon le type d'acquisition :

- s'il s'agit d'un achat : prix d'acquisition = prix effectivement versé + charges et indemnités bénéficiant au vendeur
- s'il s'agit d'une succession ou d'une donation : prix d'acquisition = valeur retenue pour déterminer les droits de succession ou de donation.

Le prix d'acquisition est égal au prix stipulé dans l'acte et peut être majoré des frais suivants :

Types de frais	Informations complémentaires
Les frais d'acquisition	Ces frais correspondent notamment aux honoraires du notaire et aux frais de timbres. Pour une acquisition à titre onéreux, ils peuvent être retenus pour une valeur forfaitaire égale à 7,5% du prix d'achat.

Les dépenses de travaux	Le coût de certains travaux réalisés par une entreprise s'ajoute au prix d'acquisition. Pour être pris en compte, les deux conditions suivantes doivent être respectées : • il doit s'agir de travaux relativement importants (construction, agrandissement, amélioration, etc.). Les dépenses dites "locatives" (comme le papier peint) ne sont pas prises en compte. • La dépense n'a pas déjà été prise en compte pour le calcul de l'IR. Ces travaux peuvent également être retenus pour une valeur forfaitaire égale à 15% du prix d'acquisition. Si la vente du bien intervient plus de 5 ans après son achat, aucune pièce justificative ne sera à fournir. Si la vente est plus récente, des justificatifs (factures) peuvent être réclamés aux contribuables concernés.
Les frais de voirie, réseaux et distribution	Ces frais s'ajoutent au prix d'acquisition des terrains à bâtir. Les frais d'aménagement et de viabilisation d'un terrain rentrent notamment dans cette catégorie.

Abattements

La plus-value brute fait l'objet d'un abattement pour durée de détention. Les règles applicables depuis le 1er septembre 2013 sont les suivantes :

Terrains à bâtir : idem régime précédent

Autres biens immobiliers : Abattement pour durée de détention (IR)=

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e
- 4 % au terme de la 22e année de détention (soit une exonération d'IR au bout de 22 ans).

Taux d'imposition à l'IR : 19%

Attention : Pour les prélèvements sociaux, exonération toujours au bout de 30 ans.

L'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e
- 1,60 % pour la 22e année de détention
- 9 % au-delà de la 22e.

Imposition de la plus-value

Une imposition au taux proportionnel de 19%

Le fait générateur de l'imposition est constitué par l'acte de cession.

La plus-value sur cession d'immeuble n'est pas soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Elle est imposée à un taux proportionnel de 19 % majoré de 17,2 % de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 36,2%.

Aucune imputation des moins-values n'est possible en ce qui concerne les immeubles.

Surtaxe pour les plus-values importantes

Les plus-values imposables qui excédent 50.000 € sont imposables à compter de 2013 à une surtaxe.

Le taux de la taxe s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Montant total de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50.001 € à 60.000 €	2 % PV – (60.000 – PV) x 1/20
De 60.001 € à 100.000 €	2 % PV
De 100.001 € à 110.000 €	3 % PV – (110.000 – PV) x 1/10
De 110.001 € à 150.000 €	3 % PV
De 150.001 € à 160.000 €	4 % PV – (160.000 – PV) x 15/100
De 160.001 € à 200.000 €	4 % PV
De 200.001 € à 210.000 €	5 % PV – (210.000 – PV) x 20/100
De 210.001 € à 250.000 €	5 % PV
De 250.001 € à 260.000 €	6 % PV – (260.000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 €	6 % PV

Légende :

PV : Montant total de la plus-value imposable

Les cessions suivantes sont exonérées de la surtaxe :

- les ventes exonérées d'impôt sur les plus-values,
- les ventes portant sur les terrains à bâtir,

Obligations déclaratives et paiement

Le notaire chargé de la vente effectue les démarches auprès de l'administration fiscale :

- il calcule la plus-value imposable et le montant de l'impôt à payer,
- il établit la déclaration (n°2048-IMM),
- il effectue le paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière auprès des services de la publicité foncière du lieu du bien.

Le contribuable doit indiquer sur sa déclaration de revenus, le montant de la plus-value déclarée par le notaire.

Exemple

Un particulier cède sa résidence secondaire pour 300.000 €. Il avait acquis ce bien le 2 avril 2012 pour 170.000 €.

Les travaux ont été réalisés en 2015 pour la réfection totale du toit (coût des travaux selon factures : 23.000 €).

Calculer l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux pour une cession au 20 avril 2024.

Les travaux peuvent également être évalués sur une base forfaitaire de 170.000 x 15% = 25.500 €, ce qui est plus intéressant que le montant réel (23.000 €).

Prix de cession	300 000
Prix d'acquisition	-170 000
Frais d'acquisition (forfait = 7,5% x 170.000)	-12 750
Majoration pour travaux (forfait de 15%)	-25 500
Plus-value brute	91 750

De 2012 à 2024, on compte 12 périodes de 12 mois, soit un taux d'abattement de 42% (soit 7 ans au-delà de la 5ème année x 6%).

Calcul de l'impôt sur le revenu

Plus-value brute	91 750
Abattement pour durée de détention : 42% x 91.750	38 535
Plus-value imposable	53 215
IR = 80.740 x 19%	**10 111**

La cession sera en outre soumise à la surtaxe.

Calcul des prélèvements sociaux

Pour les prélèvements sociaux, on compte 7 années à 1,65% soit un taux d'abattement de 11,55%

Plus-value brute	91 750
Abattement pour durée de détention : 11,55% x 91.750	10 597
Plus-value soumise aux prélèvements sociaux	81 153
Prélèvements sociaux = 81 153 x 17,2%	**13 958**

Les cessions de biens meubles

Les biens imposables

L'imposition des biens meubles au titre des plus-values des particuliers est assez rare.

En effet, les plus-values sur cessions des droits sociaux et les plus-values immobilières relèvent d'un régime particulier.

Les plus-values sur biens meubles constatées dans le cadre d'une activité professionnelle, relève du régime des plus-values professionnelles.

En conséquence, sont concernés par l'imposition des plus-values sur biens meubles réalisées par des particuliers :

- certains navires de plaisance,

- les chevaux de course ou de sport appartenant à des propriétaires qui interviennent dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé,
- les vins ou eaux-de-vie reçus en paiement de fermages et que le propriétaire revend après vieillissement. Toutefois, si ces ventes sont habituelles et portent sur des montants importants, elles ne relèvent pas du régime des plus-values, mais constituent une activité imposable au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

Cas particulier des métaux précieux, bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité (BOI-RPPM-PVBMC-10-20120912 § 70)

Les plus-values sur cessions de métaux précieux, bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité sont imposées selon des modalités qui peuvent varier en fonction du lieu de situation du bien cédé.

Lorsque le bien cédé se situe dans un Etat de l'Union européenne, la cession est de plein droit soumises à la taxe forfaitaire sur les objets précieux. Le cédant a la faculté d'exercer l'option prévue à l'article 150 VL du CGI pour le régime d'imposition des plus-values sur biens meubles (BOI-RPPM-PVBMC-20-20).

Lorsque le bien cédé se situe dans un Etat tiers à l'Union Européenne, la plus-value réalisée est imposable de plein droit selon le régime des plus-values sur biens meubles.

Les biens exonérés

Sont exonérés, les biens meubles suivants :

- les meubles meublants, appareils ménagers et automobiles,
- les biens meubles autres que les métaux précieux, dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5.000 €,
- les biens possédés depuis plus de 12 ans.

La détermination de la plus-value

La plus-value imposable est obtenue par le calcul suivant :

Plus-value imposable = (prix de cession - prix d'acquisition) - Abattement

Le prix d'acquisition peut être majoré des éléments suivants :

- Les frais d'acquisition : ils ne peuvent être pris en compte que pour leur montant réel. Aucune évaluation forfaitaire n'est prévue. En revanche, comme en matière immobilière, les droits de mutation à titre gratuit peuvent être retenus.
- Les frais acquittés pour la restauration et la remise en état des biens meubles, pour leur montant réel et à condition que le contribuable puisse les justifier.

Les frais d'entretien (par exemple, l'assurance d'un cheval de course) ne peuvent pas être ajoutés au prix d'acquisition.

Un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la 2ème année est applicable. La plus-value est donc définitivement exonérée d'impôt au bout de 12 ans.

Les moins-values ne peuvent pas être prises en compte. Aucune imputation n'est possible.

Imposition et déclaration

Les plus-values sont imposables au taux proportionnel de 19 %, majoré des prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%.

Une déclaration doit être réalisée, conformément à un modèle établi par l'administration par le cédant ou son mandataire. Elle doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession. L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est versé lors du dépôt de la déclaration. Lorsque la cession ne donne pas lieu à imposition, aucune déclaration n'est à déposer.

Le montant de la plus-value imposable doit être porté sur la déclaration d'ensemble des revenus (n°2042).

Les cessions de droits sociaux et de valeurs mobilières

Après de nombreuses discussions et modifications, notamment du fait de la révolte « des pigeons », la réforme des plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux a été définitivement adoptée dans le cadre de la loi de finances pour 2013. Cette réforme s'inscrit dans la politique d'alignement de la fiscalité du capital sur celle du travail.

Les opérations concernées

Les opérations suivantes sont imposables :

- les transactions effectuées sur une bourse française ou étrangère,
- les cessions effectuées entre particuliers (ventes, apports en société, échanges de titres, partages autres que des successions).

Les principaux titres concernés sont les suivants :

- les valeurs mobilières (actions, obligations et autres titres d'emprunt négociables, etc.),
- les droits sociaux (actions et parts de sociétés sauf les titres de certaines sociétés immobilières),
- les titres de sociétés dont l'actif est en majorité composé de valeurs mobilières (les SICAV notamment).
- les droits portant sur les valeurs mobilières ou les droits sociaux (usufruit et nu-propriété).

Sont notamment exonérées sous conditions, les plus-values réalisées sur les titres suivants :

- les titres figurant sur un PEA
- les titres acquis dans le cadre de l'épargne salariale,
- les titres vendus au sein d'un groupe familial,
- les titres des jeunes entreprises innovantes (JEI).

Le calcul de la plus-value imposable

La plus ou moins value de cession est obtenue en faisant la différence entre le prix de cession et le prix d'achat.

Le **prix de cession** est évalué :

- au cours auquel la vente a été effectuée s'il s'agit d'une cession en bourse,
- ou au montant indiqué dans l'acte s'il s'agit d'une vente de gré à gré.

Les frais liés à la vente peuvent être déduits (par exemple, les taxes sur les opérations en bourse).

Le **prix d'achat** est évalué au cours auquel les titres ont été acquis. Le prix est augmenté des frais d'acquisition comme les honoraires d'experts et les droits d'enregistrement).

Les **moins-values de cession** peuvent être déduites, sous certaines conditions, des plus-values de même nature, réalisées la même année et les 10 années suivantes.

Le régime applicable aux gains

Principe : imposition au PFU

La loi de finances pour 2018 a totalement réformé le régime d'imposition des revenus du capital (dividendes, intérêts et plus-values de cession de titres).

Ces revenus sont désormais soumis à une flat-tax (ou PFU : prélèvement forfaitaire unique) de 30% :

- prélèvements sociaux au taux de 17,2%

- impôt sur le revenu au taux de 12,8%.

Le PFU s'applique après :

- imputation des pertes
- abattement fixe de 500.000 € pour les dirigeants partant à la retraite.

Option pour le barème progressif

Ces revenus ne sont plus soumis au barème progressif sauf option contraire du contribuable.

L'imposition pour un barème progressif concerne l'ensemble des revenus de capitaux mobilier et plus-values. L'option est globale pour l'année et pour l'ensemble du foyer fiscal.

Le foyer fiscal bénéficie alors :

- de l'abattement pour durée de détention classique (50 ou 65%, idem régime en vigueur pour les gains de cession réalisés en 2017) mais seulement pour les titres acquis avant le 1er janvier 2018,
- de l'abattement majoré pour durée de détention (65 ou 85%) mais uniquement pour les titres de PME de moins de 10 ans (suppression pour les cessions au sein du groupe familial et pour les dirigeants partant à la retraite) acquis avant le 1er janvier 2018
- de l'abattement de 500.000 € pour les dirigeants partant à la retraite si titres détenus depuis au moins un an pour les cessions réalisées entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2024.
- de la déduction de la CSG déductible (6,8%) applicable au niveau du revenu global.

Exemple

M. et Mme Ralph sont mariés et possèdent chacun un portefeuille d'actions.

Ils ont réalisé au cours de l'année, les cessions suivantes en 2024 :

- M. Ralph : 17.500 € d'actions (acquises en 2002 pour 2.500 €)
- Mme Ralph : 14.000 € d'actions (acquises en mars 2021 pour 13.000 €).

QUESTION

Déterminer le régime d'imposition de la plus-value.

Option pour le régime progressif

Plus-value de M. Ralph :

Plus-value = 17.500 - 15.000 = 2.500 €

Durée de détention : avril 2002 à avril 2024 soit 22 ans.

Abattement de 65% (plus de 8 ans de détention).

Abattement = 2.500 x 65% = 1.625 €

Plus-value soumise au barème progressif de l'IR = 2.500 - 1.625 = 875 €

Prélèvements sociaux = 2.500 x 17,2% = 430 € dont CSG déductible = 2.500 x 6,8% = 170 € (déductible de l'IR 2026 sur les revenus de 2025).

Plus-value de Mme Ralph :

Plus-value = 14.000 - 13.000 = 1.000 €

Plus-value soumise au barème progressif de l'IR = 1.000

Prélèvements sociaux = 1.000 x 17,2% = 172 € dont CSG déductible = 1.000 x 6,8% = 68 € (déductible de l'IR 2026 sur les revenus de 2025).

Cession sans option pour l'imposition au barème progressif

Plus-value totale = 2.500 + 1.000 = 3.500 €

IR = 3.500 x 12,8% = 448 €

Prélèvements sociaux = 3.500 x 17,2% = 602 € (aucune CSG déductible).

Les moins values

Dans une décision du 12 novembre 2015, le Conseil d'Etat a censuré la doctrine administrative prévoyant l'application de l'abattement pour durée de détention aux moins-values sur valeurs mobilières. L'administration a modifié le BOFiP afin de prendre en considération cette décision.

Exemple : moins-value de 15.000 € constatée en 2023.

En 2024, le contribuable réalise une plus-value de 40.000 € (titres détenus depuis plus de 8 ans).

La moins-value de 15.000 € s'impute sur la plus-value brute de 40.000 €, soit une plus-value, après imputation, de 25.000 €. On applique à cette dernière un abattement de 65%, d'où une plus-value imposable à l'IR de 8.750 €.

L'abattement pour durée de détention n'est pas applicable pour les prélèvements sociaux (base : 25.000 €).