

Dernière mise à jour le 02 mars 2016

Les exonérations de plus-values immobilières

Les exonérations de plus-values immobilières pour les particuliers L'exonération de la résidence principale La plus-value constatée lors la cession de sa résidence principale est exonérée d'impôt sur le revenu et ...

Sommaire

- Les exonérations de plus-values immobilières pour les particuliers
- L'exonération de la résidence principale
- Les autres exonérations
- L'abattement pour durée de détention
- Les exonérations de plus-values immobilières pour les entreprises

Les exonérations de plus-values immobilières pour les particuliers

L'exonération de la résidence principale

La plus-value constatée lors la cession de sa résidence principale est exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, quelque soit le délai de détention.

Le logement doit constituer la résidence principale du cédant au moment de la vente. Ainsi, l'exonération ne peut concerner les immeubles qui avait cette qualité auparavant mais qui ne l'ont plus lors de la cession (cas d'une résidence principale devenue résidence secondaire après un déménagement).

Toutefois, des assouplissements ont été prévus.

Ainsi, lorsque le logement a été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente, l'exonération reste acquise si la cession intervient dans des délais normaux et si le logement n'a pas, durant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. On estime qu'un délai d'un an est considéré comme normal.

Par ailleurs, en cas de séparation, de divorce ou de rupture d'un Pacs, le contribuable, dont l'immeuble ne constitue plus la résidence principale lors de la cession, peut bénéficier de l'exonération lorsque le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans un délai normal.

Les autres exonérations

Sont exonérées les plus-values concernant les biens suivants :

- les immeubles dont la valeur est inférieure à 15 000 euros,
- les biens faisant l'objet d'une expropriation, lorsque l'indemnité est utilisée intégralement pour acquérir, construire, reconstruire ou agrandir un ou plusieurs immeubles,
- les logements autres que la résidence principale, cédés par des personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur

résidence principale. Le prix de cession doit être utilisé par le cédant pour acquérir ou faire construire sa résidence principale,

- les anciennes résidences principales des personnes ayant quitté leur logement pour une maison de retraite médicalisée,
- les biens cédés au profit d'organismes en charge du logement social,

Par ailleurs, les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité peuvent être exonérés lorsqu'ils ne sont pas soumis à l'ISF et lorsque leur revenu fiscal de référence n'excède pas une certaine limite (soit 10 697 euros pour une part de quotient familial).

L'abattement pour durée de détention

Il s'agit moins d'une exonération que de l'application mécanique de l'abattement pour durée de détention.

En effet, on applique, en matière d'impôt sur le revenu, un abattement de 6% par année de détention au delà de la cinquième et de 4% la 22ème année.

En matière de prélèvements sociaux, l'abattement est de :

- 1,65% de la 6ème à la 21ème année,
- 1,6% la 22ème année,
- 9% de la 23ème à la 30ème année.

Ainsi, la plus-value est totalement exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans et de prélèvements sociaux après 30 ans.

Les exonérations de plus-values immobilières pour les entreprises

Deux dispositifs permettent de bénéficier d'une exonération de plus-values sur les cessions d'immeubles réalisées à titre professionnel : l'article 151 septies et l'article 151 septies B. Ils ne concernent que les entreprises soumises à l'IR (les sociétés soumises à l'IS demeurent imposables).

L'article 151 septies

Cet article permet une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, concernant les plus-values à long terme et à court terme.

L'exonération s'applique si les conditions suivantes sont réunies :

- une activité industrielle, commerciale, agricole, libérale ou artisanale a été exercée à titre professionnel durant 5 ans avant la cession,
- le montant du chiffre d'affaires annuel (on prend la moyenne des recettes des 2 années précédentes) ne doit pas excéder 90 000 euros pour les prestations de services et 250 000 euros pour les ventes. Une exonération partielle s'applique si le chiffre d'affaires est compris entre 90 000 et 126 000 euros pour la première activité et entre 250 000 et 350 000 euros pour la seconde.

L'article 151 septies B

En vertu de ces dispositions, la plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à compter

de la 6ème année, soit une exonération totale après 15 ans.

L'actif cédé doit être inscrit à l'actif et affecté à l'exploitation.

Ce dispositif ne concerne que les plus-values à long terme. Ces dernières visent les biens détenus depuis plus de deux ans. La part des amortissements venant diminuer la valeur nette comptable est toujours imposable selon le régime du court terme.

Exemple : un bien acquis 100 000 euros est cédé après 10 ans 200 000 euros. Entre temps, 50 000 euros ont été passés.

La valeur nette comptable est de $200\ 000 - (100\ 000 - 50\ 000) = 150\ 000$ euros, à long terme pour 100 000 euros et à court terme pour 50 000 euros.

La plus-value à court terme est totalement imposable et la plus-value à long terme est imposable sur 50% de sa valeur (on a en effet appliqué un abattement pour durée de détention de 50%, soit 5 ans après la 5ème année x 10%)