

POINT FISCAL

Nouveau calcul de la plus-value immobilière

2011	2012
Opérations imposables	
La vente, l'échange et le partage d'immeuble réalisés par un particulier lors d'une cession à titre onéreux.	La vente, l'échange et le partage d'immeuble réalisés par un particulier lors d'une cession à titre onéreux.
Calcul de la plus-value	
Assiette imposable : Prix de cession – Prix d'acquisition	
<ul style="list-style-type: none"> • Prix de cession : Prix stipulé dans l'acte – la commission de vente, certifications et diagnostics obligatoires, frais de main levée d'hypothèque, honoraire d'architecte, indemnité d'éviction versée au locataire et TVA acquittée par le vendeur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prix de cession : Prix stipulé dans l'acte – la commission de vente, certifications et diagnostics obligatoires, frais de main levée d'hypothèque, honoraire d'architecte, indemnité d'éviction versée au locataire et TVA acquittée par le vendeur.
<ul style="list-style-type: none"> • Prix d'acquisition : Prix d'acquisition + frais d'acquisition (option forfaitaire fixée à 7,5 % ou frais réels) + dépense de travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prix d'acquisition : Prix d'acquisition + frais d'acquisition (option forfaitaire fixée à 7,5 % ou frais réels) + dépense de travaux.
Abattement proportionnel	
<ul style="list-style-type: none"> • 10 % par année de détention dès la 5^{ème} année. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 % par année de détention dès la 5^{ème} année ; • 4 % par année de détention dès la 17^{ème} année ; • 8 % par année de détention dès la 24^{ème} année.
Abattement fixe	
1 000 €	Supprimé
Taux de la plus-value	
19 % + 13,5 %	19 % + 13,5 %
Exonérations possibles sous conditions	
<ul style="list-style-type: none"> • Résidence principale ; • Habitation en France des non-résidents ; • Expropriation ; • Remembrement ; • Vente n'excédant pas 15 000 € ; • Retraités ou invalides de condition modeste ; • Immeuble sinistré (indemnité d'assurance) ; • Immeuble destiné au logement social ; • Partage d'indivision conjugale ou de succession et assimilés ; • Bien détenu depuis plus de 15 ans. 	<ul style="list-style-type: none"> • Résidence principale ; • Habitation en France des non-résidents ; • Expropriation ; • Remembrement ; • Vente n'excédant pas 15 000 € ; • Retraités ou invalides de condition modeste ; • Immeuble sinistré (indemnité d'assurance) ; • Immeuble destiné au logement social ; • Partage d'indivision conjugale ou de succession et assimilés ; • Bien détenu depuis plus de 30 ans ; • Cession d'une résidence secondaire si le produit de cession est réemployé dans l'acquisition d'une résidence principale ; • Retraités ou invalides de condition modeste qui ont cédé leur résidence principale depuis moins de 2 ans afin de rentrer dans un établissement d'hébergement.

⇒ **Entrée en vigueur de la loi** : ces nouvelles dispositions s'appliquent :

- A compter du 1^{er} février 2012, pour les ventes enregistrées à partir de cette date ;
- A compter du 25 août 2011, pour les apports de bien immobilier à une SCI familiale ;
- A compter du 1^{er} janvier 2013, pour les promesses enregistrées avant le 25 août 2011 et dont la vente aura lieu avant le 1^{er} janvier 2013.