

## Aide-mémoire : imposition des plus-values immobilières, sur biens meubles et sur titres des particuliers

(dernière mise à jour 22 juillet 2014) © La Revue Fiduciaire

### PLUS-VALUES DES PARTICULIERS

Régimes	Plus-values immobilières	Plus-values sur biens meubles	Plus-values sur valeurs mobilières (régime applicable pour les cessions réalisées depuis le 01.01.2013)
Articles du CGI	CGI art. 150 U à 150 VH	CGI art. 150 UA	CGI art. 150-0 A à 150-0 E
BOFiP	BOFiP-RFPI-PVI	BOFiP-RPPM-PVBMC-10	BOFiP-RPPM-PVMBI
CHAMP D'APPLICATION			
<b>Personnes imposables</b>	Qu'ils soient résidents ou non-résidents : - personnes physiques qui cèdent à titre occasionnel ; - associés de sociétés transparentes ; - associés ou membres de sociétés ou groupements non soumis à l'IS à prépondérance immobilière.	- particuliers domiciliés en France ; - sociétés ou groupements relevant du régime des sociétés de personnes ayant leur siège en France ; - copropriétés de navires et de chevaux de course ou d'étalons.	Personnes qui ont leur domicile en France et qui réalisent des profits dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé : - directement en qualité de personne physique - ou en qualité d'associés ou de membres de sociétés ou groupements non soumis à l'IS, ou par l'intermédiaire d'une fiducie
<b>Biens imposables</b>	- biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, ou droits réels immobiliers ; - parts de sociétés non soumises à l'IS à prépondérance immobilière.	Biens meubles (bateaux de plaisance, chevaux...).	- valeurs mobilières (actions, obligations, certificats d'investissement, titres participatifs) et titres assimilés ; - droits sociaux (sauf les titres qui relèvent du régime des plus-values professionnelles ou des plus-values immobilières) ; - droits (usufruit, nue-propriété) portant sur ces valeurs, droits ou titres ; - titres représentatifs des mêmes valeurs, droits ou titres (actions de SICAV, parts de FCP, titres de sociétés d'investissement ou de sociétés civiles de gestion de portefeuille) ; - plus-values distribuées par un FPI sur des actifs autres qu'immobiliers ; - distributions réalisées par les sociétés de capital-risque, sous certaines conditions.
<b>Exonérations</b>	Cas d'exonération des plus-values immobilières - résidence principale - première cession d'une résidence secondaire sous condition de emploi (1) - expropriation sous condition de emploi de l'indemnité (1) - échanges dans le cadre d'opérations de remembrement (1) - cession d'un droit de surélévation (1) - prix de cession inférieur ou égal à 15 000 € (1) - durée de détention - personnes retraitées ou invalides sous condition de ressources (1) - ancienne résidence principale des résidents en établissement spécialisé - cessions en faveur des bailleurs sociaux (1) - partages de succession, de communauté conjugale et assimilés - cession par les non-résidents d'un logement situé en France (1)	Sont exonérés les plus-values de cession de (CGI art. 150 UA, II) : - meubles meublants, appareils ménagers, voitures automobiles (sauf s'ils constituent des objets d'art, de collection ou d'antiquité) ; - meubles ayant un prix ≤ 5000 € ; - biens détenus depuis plus de 22 ans.	Sont exonérées les plus-values de cession de titres réalisées par des non-résidents sauf lorsqu'ils ont détenu au cours des 5 ans précédant la cession plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la société soumise à l'IS ayant son siège en France (CGI art. 164 B-f).
<b>Opérations imposables</b>	Ventes et opérations assimilées qui comportent une contrepartie en faveur du cédant (échanges, apports en société, certains partages et licitations).  Pour la première cession à titre onéreux d'un usufruit à durée fixe portant sur un immeuble réalisée à compter du 14 novembre 2012, le produit doit être déclaré en revenu foncier et non en plus-value immobilière (CGI art. 13, 2).	Cessions à titre onéreux pour un montant supérieur à 5000 €.	Cessions à titre onéreux (opérations de bourse, cessions directes de gré à gré, ...) et transferts de domicile fiscal hors de France (CGI art. 167 bis)
CALCUL DE LA PLUS-VALUE BRUTE			
<b>Détermination</b>	La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre (CGI art. 150 V) :  - le prix de cession qui correspond au prix réel stipulé dans l'acte. Il doit être majoré des charges et indemnités au profit du vendeur et diminué des frais supportés par celui-ci (frais de représentation fiscale par exemple) ; - et le prix effectif d'acquisition par le cédant ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit, majoré des frais d'acquisition (montant réel ou forfaitaire pour les frais d'acquisition à titre onéreux) (2).	La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre (CGI art. 150 VB) :  - le prix de cession ; - et le prix d'acquisition ou la valeur vénale en cas d'acquisition à titre gratuit, majoré des frais d'acquisition et de restauration ou de remise en état.	La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre (CGI art. 150-0 D) :  - le prix effectif de cession des valeurs, titres ou droits, nets des frais et taxes acquittés par le cédant ;  - et leur prix effectif d'acquisition ou de souscription par le cédant (diminué le cas échéant des réductions d'IR effectivement obtenues dans les conditions prévues à l'article 199 terdecies 0-A du CGI) ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, de la valeur vénale retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

<b>Moins-values</b>	Moins-values non prises en compte (CGI art. 150 VD).	Impossibilité d'imputer des moins-values.	Moins-values constatées au cours d'une année imputables exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année et des années suivantes jusqu'à la 10 <sup>ème</sup> inclusivement (CGI art. 150-O D, 11) (8).
<b>CALCUL DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE (IR et prélèvements sociaux)</b>			
<b>Abattement pour durée de détention</b>	Cessions de <b>terrains à bâtir</b> réalisées depuis le 1.02.2012 (3) (4)	Abattement unique pour le calcul de l' <b>IR</b> et des <b>prélèvements sociaux</b> égal à : - 5% (à compter du 1.01.2014, 10% avant) par an pour chaque année de détention au-delà de la 2 <sup>ème</sup> . Exonération totale après 22 ans de détention.	<b>Régime général</b>
	Abattement unique pour le calcul de l' <b>IR</b> et des <b>prélèvements sociaux</b> : - pas d'abattement dans les 5 ans de l'acquisition ; - 2% par an entre 6 et 17 ans de détention ; - 4% par an entre 18 et 24 ans de détention ; - 8% par an entre 25 et 30 ans de détention.		Abattement pour le calcul de l' <b>IR</b> (9) : - 50% après 2 ans de détention ; - 65% après 8 ans de détention.
	Cessions d' <b>immeubles autres que les terrains à bâtir</b> réalisées depuis le 1.09.2013		Abattement applicable aux gains nets réalisés depuis le 1.01.2013.
<b>Impôt sur le revenu et prélèvement dû par les non-résidents</b> (5) : - pas d'abattement dans les 5 ans de l'acquisition ; - 6% par an entre 6 et 21 ans de détention ; - 4% pour la 22 <sup>ème</sup> année de détention.	<b>Prélèvements sociaux</b> (4) : - pas d'abattement dans les 5 ans de l'acquisition ; - 1,65% par an entre 6 et 21 ans de détention ; - 1,60% pour la 22 <sup>ème</sup> année de détention ; - 9% par an entre 23 et 30 ans de détention.	<b>A NOTER.</b> Sont exclus de l'abattement, les gains de cession ou de remboursement : - d'obligations ; - de titres participatifs et de tous autres titres d'emprunts négociables ; - et de façon générale, les gains imposés à un taux forfaitaire (BCE par exemple).	<b>Régime incitatif</b>
			Abattement pour le calcul de l' <b>IR</b> (9) : - 50% entre 1 an et moins de 4 ans de détention ; - 65% entre 4 ans et moins de 8 ans de détention ; - 85% à partir de 8 ans de détention.  Abattement applicable dans les 3 cas suivants : - depuis le 01.01.2013 : gains portant sur les titres de PME nouvelles (créées depuis moins de 10 ans à la date de souscription ou d'acquisition) ; - depuis le 01.01.2014 : gains de cessions à l'intérieur du groupe familial ; - depuis le 01.01.2014 : gains réalisés par un dirigeant partant à la retraite. Préalablement à la déduction de l'abattement incitatif, le gain est diminué d'un abattement fixe forfaitaire de 500 000 €. (Pour les gains des dirigeants de PME partant à la retraite réalisés jusqu'au 31.12.2013 : abattement égal à 1/3 pour chaque année de détention dès la fin de la 6 <sup>e</sup> année).
			<b>Attention</b> <b>Abattements général et incitatif s'appliquent pour le calcul de l'IR (9) aux plus-values comme aux moins-values</b>
<b>Régimes particuliers</b>	<b>Abattement exceptionnel</b> Cessions réalisées <b>du 1.09.2013 au 31.08.2014</b> portant sur des immeubles autres que (BOFiP-RFPI-PVI-20-20-§ 290-09/01/2014): - les terrains à bâtir ; - les parts de sociétés de personnes ou groupements assimilés à prépondérance immobilière ; - les parts de fonds de placement immobilier ; - les droits représentatifs des biens ou droits du patrimoine fiduciaire. L'abattement exceptionnel de 25 % s'applique sur la plus-value nette de cession diminuée de l'abattement pour durée de détention. L'abattement est prolongé jusqu'au <b>31.12.2016</b> pour les plus-values de cessions d'immeubles bâtis destinés à la démolition en vue de la reconstruction de nouveaux logements dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.	Application de plein droit de la <b>taxe forfaitaire</b> (CGI art. 150 VI à 150 VM) pour les cessions à titre onéreux réalisées en France ou dans un État membre de l'UE et les exportations définitives hors du territoire des États membre de l'UE, portant sur des métaux précieux, des bijoux, des objets d'art, de collection ou d'antiquité.	<b>Reports et sursis d'imposition</b>  Bénéficiaire du <b>sursis d'imposition</b> les plus-values d'échange de titres réalisées dans le cadre d'une opération (CGI art. 150-0 B): - d'apport de titres à une société soumise à l'IS de plein droit ou sur option, y compris lorsque la société est à prépondérance immobilière - d'offre publique d'échange, de fusion, de scission, d'absorption d'un FCP par une SICAV, réalisée conformément à la réglementation en vigueur, de conversion, de division ou de regroupement.  <b>Report d'imposition.</b> Depuis le 14.11.2012, la plus-value d'apport de titres à une société soumise à l'IS fait l'objet d'un report automatique si l'apporteur contrôle la société bénéficiaire de l'apport (CGI art. 150-0 B ter). Dans le cas contraire, l'apport reste soumis au sursis. Condition appréciée à la date de l'apport, en tenant compte des droits détenus par le contribuable à l'issue de celui-ci (CGI art. 150-0 B ter, III-2°).
<b>MODALITES D'IMPOSITION</b>			
<b>Impôt sur le revenu</b>	19% (6)	19% (7)	Barème progressif de l'IR
<b>Prélèvements sociaux</b>	15,50% (6)	15,50%	15,50%
<b>Surtaxe</b> (CGI art. 1609 nonies G)	2% à 6% sur la fraction de plus-value imposable supérieure à 50 000 € (Assiette de la taxe égale à celle retenue pour le calcul de l'IR ou du prélèvement forfaitaire des non-résidents) Terrains à bâtir exclus de la surtaxe	non	non
<b>Autres taxes</b>	Dans certains cas : - taxes forfaitaires sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (CGI art. 1529 et 1605 nonies) ; - taxes sur les plus-values immobilières liées à la réalisation d'infrastructures (CGI art. 1609 nonies F)	non	non
<p>(1) Cas d'exonération non applicable aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière.</p> <p>(2) Pour les immeubles, les frais d'acquisition à titre onéreux peuvent être fixés forfaitairement à 7,5% du prix d'acquisition. Lorsque l'immeuble bâti est cédé plus de 5 ans après son acquisition, les dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'améliorations peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition.</p> <p>(3) Et cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir réalisées du 1.02.2012 au 31.08.2013.</p> <p>(4) Exonération après 30 ans de détention.</p> <p>(5) Exonération totale après 22 ans de détention.</p> <p>(6) Ou prélèvement obligatoire des non-résidents au taux de 33,1/3%, 19% ou 75% (CGI art. 244 bis A). Les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents sont également soumises aux prélèvements sociaux pour les cessions réalisées depuis le 17.08.2012, et le cas échéant, à la taxe sur les plus-values immobilières élevées pour les cessions réalisées depuis le 1.01.2013.</p> <p>(7) Sur option expresse du vendeur ou de l'exportateur pour les plus-values de cession de métaux et objets précieux soumises à la taxe forfaitaire (CGI art. 150 VL).</p> <p>(8) Lorsqu'une moins-value subie au cours d'une année est diminuée d'un abattement, c'est le montant net, déterminé après application de l'abattement, qui est reportable sur les gains réalisés au cours des 10 années suivantes, tant en matière d'impôt sur le revenu que de prélèvements sociaux.</p> <p>(9) Abattements non applicables pour le calcul des prélèvements sociaux.</p>			