

Plus-value immobilière des particuliers : Cas d'exonérations

Lorsqu'un vendeur envisage de céder son bien immobilier, l'une des premières questions qu'il se pose est de savoir s'il sera soumis à une taxation au titre de la plus-value immobilière.

Il existe fort heureusement plusieurs cas d'exonération pour éviter d'avoir à payer cet impôt lors de la vente de son bien.



Quels sont ces cas ?

En la matière, il convient de se référer à l'article 150 U du Code général des impôts (CGI) qui prévoit plusieurs cas d'exonération pour les particuliers.

Onze cas y sont répertoriés. Pour chacun d'eux, il y a conditions propres. Chacun de ces cas sera développé succinctement ci-après.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter votre notaire qui fera le point sur votre situation personnelle et déterminera avec vous si vous pouvez en bénéficier.

1/ Exonération de la plus-value résultant de la cession de la résidence principale

C'est certainement l'exonération la plus connue du grand public.

Il reste toutefois à définir ce que recouvre la notion de « résidence principale ».

La résidence principale est l'immeuble ou la partie d'immeuble qui correspond à la résidence habituelle et effective du propriétaire au moment de la vente. C'est donc le logement que le vendeur occupe la majeure partie de l'année.

Toutefois il est possible de bénéficier de l'exonération même si le vendeur a déjà quitté son logement au jour de la vente, à condition qu'il l'ait occupé jusqu'au jour de sa mise en vente (la preuve de la mise en vente pourra résulter par exemple d'un mandat signé auprès d'une agence immobilière ou des annonces publiées). De plus, la vente doit intervenir en principe dans un délai « normal » après le départ du logement. Un délai d'un an est considéré comme normal.

Qu'en est-il des dépendances de la résidence principale ?

L'exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec le logement concerné.

Les « dépendances immédiates et nécessaires » sont par exemple les caves, garages, chambres de bonne, débarras, celliers, ...

Ces locaux annexes doivent donc être vendus en même temps pour être exonérés.

Il existe toutefois une exception : un parking, qui n'est pas attenant à l'habitation mais situé à moins d'un kilomètre de celle-ci, est considéré comme une dépendance immédiate. Sa proximité justifie sa qualification. Il est donc également exonéré. Bien évidemment, il ne faut pas que ce parking soit loué à un tiers... sinon il ne peut pas être considéré comme annexe de la résidence principale !

2/ Exonération en raison de la qualité du cédant : titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité

Le titulaire d'une pension de retraite ou de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité », bénéficie, sous certaines conditions, d'une exonération de plus-value résultant de la vente d'un bien immobilier.

Cette exonération ne s'applique qu'aux plus-values personnellement réalisées par le titulaire. Par suite, elle ne s'applique pas si le bien est détenu par le biais d'une société.

Il faut par ailleurs que les critères suivants, qui s'apprécient au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la vente, soient remplis :

-le vendeur ne doit pas être passible de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière)

-les ressources du vendeur, correspondant à son revenu fiscal de référence, ne doivent pas excéder certains plafonds.

Ex : pour une vente réalisée en novembre 2022, le plafond est de 11 276 € pour la première part de quotient familial, et de 3011 € pour chaque demi-part supplémentaire au titre des revenus de 2020.

Les plafonds sont différents dans les DOM : pour la Martinique, la Guadeloupe et la Réunion, les montants des revenus sont fixés à 13 343 € pour la première part, majorés de 3 187 € pour la première demi-part et 3 011 € pour chaque demi-part supplémentaire. Pour la Guyane ces montants sont fixés respectivement à 13 950 €, 3 840 € et 3 011 €. Pour Mayotte, ces montants sont fixés respectivement à 20 907 €, 5 752 € et 4 510 €.

3/ Exonération pour les personnes installées dans un établissement social, ou médico-social, ou d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés

Les personnes âgées ou les adultes handicapés qui résident dans une maison de retraite médicalisée, un foyer d'accueil médicalisé ou un établissement spécialisé, peuvent bénéficier d'une exonération totale de la plus-value immobilière sur la vente du bien qu'ils occupaient avant leur départ. Cette exonération est soumise à la condition que la vente intervienne moins de deux ans après leur entrée dans l'établissement.

Il est impératif que l'immeuble cédé ait constitué la résidence principale de la personne âgée ou de l'adulte handicapé avant son entrée dans cet établissement.

Cela signifie que le logement ne doit pas avoir été occupé par un tiers en principe (mis en location notamment), sauf si le vendeur partageait son logement avec son concubin ou un membre de son foyer fiscal qui y habite encore jusqu'à la vente.

Il convient également de préciser que comme pour les titulaires de pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité, le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que le contribuable ne soit pas passible de l'ISF au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, et que son revenu fiscal de référence ne dépasse pas les plafonds légaux.

Pour cette exonération en revanche, il importe peu que la détention soit directe ou indirecte : le bien vendu peut être détenu par l'intermédiaire d'une société de personnes. Cette société peut être « transparente » ou « non transparente » :

-pour une société dotée de la transparence fiscale, l'exonération s'applique, à partir du moment où les conditions susvisées sont remplies.

-pour une société non transparente : cela suppose que la société qui cède le bien immobilier ait mis gratuitement ce bien à la disposition de ce vendeur, et qu'il l'ait utilisé à titre de résidence principale. Si c'est le cas, l'exonération de la plus-value sera faite de la même manière que si la personne âgée ou l'adulte handicapé en avait été lui-même propriétaire (détention directe).

L'exonération ne vaut que pour l'associé concerné, elle ne porte que sur :

-la fraction de l'immeuble effectivement occupée par cet associé à titre de résidence principale (si le bien vendu est composé de plusieurs locaux) ;

-et uniquement pour la quote-part lui revenant au titre de ses droits dans la société.

4/ Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de emploi de tout ou partie du prix

Il est possible d'être exonéré totalement ou partiellement de la plus-value immobilière lorsqu'on réinvesti tout ou partie du prix de vente à l'acquisition de sa résidence principale.

Il faut pour cela remplir plusieurs conditions cumulatives :

- Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale actuelle, directement ou par personne interposée (SCI...), au cours des quatre années précédant la cession ;
- S'engager dans l'acte de vente à réinvestir tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois, dans l'acquisition de sa résidence principale. Il peut également s'agir de la construction d'un logement neuf (VEFA,..) affecté, dès son achèvement, à l'habitation principale.

Le fait que l'emprunt existant sur le bien vendu n'a pas encore été totalement remboursé n'a pas d'incidence sur le montant réinvesti. En effet, l'exonération est totale si le emploi porte sur un logement dont le prix d'acquisition est au moins égal au prix de cession du bien vendu.

L'exonération ne sera que partielle si le prix n'est réinvesti que pour partie dans l'achat ou la construction de la résidence principale, et que le vendeur souhaite conserver l'autre partie. Il y aura alors lieu d'effectuer les calculs nécessaires pour déterminer le montant exonéré et le montant restant dû au titre de la plus-value.

5/ Exonération résultant de la cession d'un droit de surélévation

Tout d'abord, commençons par définir ce qu'est le droit de surélévation : c'est le droit réel d'édifier une construction prolongeant verticalement les façades d'un immeuble existant, tout en rehaussant le faîtage du toit.

L'exonération concerne ainsi la plus-value éventuelle résultant de la vente de ce droit réel, au profit d'un acquéreur qui souhaite surélever l'immeuble.

Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la condition que l'acquéreur s'engage à achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.

Les nouveaux locaux doivent donc constituer :

- soit une unité d'habitation distincte de ceux existants déjà dans l'immeuble ;
- soit l'agrandissement -par adjonction de pièces supplémentaires- d'un logement existant.

Ces locaux ne peuvent être destinés qu'à un usage exclusif d'habitation. Il n'est donc pas possible d'être exonéré de plus-value pour faire des locaux commerciaux ou des bureaux.

Le délai de quatre ans est calculé de date à date à partir de la date d'acquisition du droit de surélévation.

La mention de cet engagement et le bénéfice de l'exonération devront être indiqués dans l'acte authentique de vente.

Le non-respect de cet engagement par l'acquéreur entraîne l'application d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de cession du droit de surélévation.

Pour l'instant, cette exonération n'est valable que jusqu'au 31 décembre 2022 (sauf nouvelle prolongation par la loi).

6/ Exonération résultant de la cession d'un logement situé en France par des vendeurs non-résidents

Tout d'abord, précisons qu'une personne « non-résidente » ne paye pas d'impôt en France. Elle est imposable dans un autre pays dans lequel elle vit et exerce son activité principale.

Les personnes non-résidentes qui sont ressortissantes d'un Etat membre de l'Espace économique européen (EEE), ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, peuvent bénéficier soit d'une exonération totale, soit d'une exonération partielle d'impôt sur la plus-value en France, lorsqu'ils vendent un logement.

Dans quel cas l'exonération sera-t-elle totale et dans quel cas sera-t-elle seulement partielle ?

a) exonération partielle

Le principe est une exonération partielle à hauteur de 150 000 euros de la plus-value nette imposable. Cela signifie que si la plus-value nette est inférieure à ce montant, le vendeur se trouve totalement exonéré grâce à cet abattement.

Pour bénéficier de cette exonération partielle de plus-value immobilière, il faudra tout de même remplir certaines conditions cumulatives :

- le vendeur doit avoir lui-même été domicilié fiscalement en France de manière continue pendant deux ans au moins à un moment quelconque antérieurement à la vente.
- l'exonération ne peut s'appliquer qu'une seule fois (si le vendeur détient plusieurs biens en France, il ne pourra utiliser cette exonération que sur l'une des ventes).
- Le montant est limité à 150 000 € de plus-value nette imposable. Au-delà, le surplus est taxé dans les conditions habituelles.

Cette exonération peut bénéficier au logement que le vendeur a conservé pour son usage personnel quand il séjourne en France ainsi qu'à tout autre logement, même s'il est loué, mais dans ce cas il faudra que la vente intervienne :

- soit à tout moment, si le vendeur a conservé la libre disposition de son logement au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la vente.
- soit au plus tard le 31 décembre de la dixième année suivant celle de son départ (transfert de son domicile fiscal hors de France), pour un logement dont le vendeur n'a pas conservé la libre disposition.

b) exonération totale

C'est une nouvelle exonération qui est entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2019.

Les non-résidents peuvent être intégralement exonérés d'impôt sur la plus-value lorsqu'ils vendent le logement qui constituait leur résidence principale en France, au moment où ils transfèrent leur domicile fiscal dans un autre pays (Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales).

Pour pouvoir bénéficier de cette exonération totale, il faut remplir certaines conditions :

- la vente doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle du transfert du domicile fiscal hors de France ;
- le logement ne doit pas avoir été mis en location ni prêté entre ce transfert et la vente.

Précisons que tout comme l'exonération pour la résidence principale des résidents fiscaux en France, cette exonération des non-résidents englobe les dépendances immédiates et nécessaires du logement si elles sont vendues en même temps que celui-ci.

7/ Exonérations liées à la nature des opérations réalisées

Cela concerne principalement les cessions pour lesquelles une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, ou encore lors de certaines opérations de remembrement ou assimilées.

Cette exonération a été étendue par la suite aux cessions réalisées par des particuliers dans le cadre d'un droit de délaissement.

L'exonération est cependant acquise dans ces hypothèses sous condition de emploi.

a) Exonération résultant d'une déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation ou de l'exercice du droit de délaissement

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue de l'expropriation d'un bien immobilier, l'éventuelle plus-value en résultant pour le vendeur est exonérée, sous réserve de respecter certaines conditions indiquées ci-après.

De même, dans le cadre de l'exercice d'un droit de délaissement, si le vendeur choisit d'exercer ce droit, l'éventuelle plus-value est exonérée.

Rappelons que le droit de délaissement correspond au droit pour un propriétaire de mettre en demeure un service public ou une collectivité de procéder à l'acquisition de son bien. Ce droit est encadré et se limite à quelques hypothèses prévues par la loi (par exemple : un terrain réservé dans le cadre d'un PLU, ou un terrain inclus dans le secteur d'une nouvelle ZAC, ou encore un bien immobilier concerné par un plan de prévention des risques technologiques lorsque ces risques sont d'une telle importance qu'ils présentent un danger grave pour la vie humaine).

Cette exonération de plus-value est soumise à une condition : l'intégralité de l'indemnité d'expropriation ou du prix de vente issu du droit de délaissement doit être utilisé à l'acquisition, la

construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles, et ce dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de cette somme.

Le remploi doit porter en principe sur l'intégralité du montant perçu. Toutefois l'administration fiscale admet que la condition est remplie si au moins 90 % du montant est effectivement remployé. En revanche, la plus-value ne sera pas exonérée si le remploi ne porte que sur des travaux d'amélioration, ou sur l'acquisition de parts ou actions de sociétés ou groupements.

b) Exonération résultant d'opérations de remembrement ou assimilés

Les opérations de remembrement urbain qui ont pour objet le remembrement de parcelles et la modification corrélative des droits de propriété, sont considérées comme intercalaires.

De même sont des opérations intercalaires les remembrements qui s'analysent en des échanges de parcelles effectués directement entre propriétaires, et qui doivent avoir principalement pour but d'améliorer l'exploitation agricole des biens remembrés, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou de grandes parcelles groupées.

Ces opérations étant considérées comme « intercalaires », c'est lors de la vente ultérieure des biens reçus lors du remembrement que la plus-value sera payée. Le calcul se fera alors à partir de la date d'acquisition du bien d'origine, et selon son prix d'origine. On considérera en effet fictivement que le bien issu du remembrement a été acquis au même prix ou pour la même valeur, à la même date et selon le même mode que le terrain d'origine.

Le remembrement est donc transparent du point de vue de la plus-value. C'est comme s'il n'avait jamais eu lieu. Plutôt que d'exonération, on pourrait parler de « report d'imposition » dans la mesure où la plus-value ne portera pas sur le bien attribué à l'issue de l'opération de remembrement, mais sur le terrain apporté au départ.

Cependant, pour que cela soit possible, il faut que le remembrement urbain soit opéré par des associations foncières urbaines ou par des associations syndicales particulières. Il restera donc des cas où la plus-value sera taxable au moment du remembrement : ce sera notamment le cas toutes les fois où les opérations de remembrement urbain auront été effectuées par d'autres sortes d'associations que celles prévues par la loi.

8/ Exonération liée au montant de la cession

Lorsque le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 €, il n'y a aucune plus-value à calculer. En effet la loi prévoit une exonération automatique de plus-value pour biens de petites valeurs.

Ce montant de 15 000 € s'apprécie en principe par vente, sur le prix global. Toutefois il existe quelques cas particuliers :

- vente en indivision : le seuil de 15 000 € est calculé dans ce cas sur la part de chaque indivisaire et non sur le prix global de la cession.

Le prix global peut donc être supérieur à 15000€ en fonction du nombre de vendeurs indivisaires. Ils seront pourtant bien exonérés chacun sur leur part si elle ne dépasse pas cette somme.

- vente de la nue-propriété ou de l'usufruit : rappelons que la « pleine propriété » se compose de deux droits réels : la nue-propriété et l'usufruit.

Pour apprécier le seuil de 15 000 €, il faut tenir compte ici de la valeur en pleine propriété du bien. Ainsi, lors de la vente de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un bien, il convient de convertir le prix afin de déterminer une valeur en pleine propriété. Ce calcul se fait en application du barème légal prévu à l'article 669 du Code Général des Impôts (selon l'âge de l'usufruitier).

9/ Exonération liée à la durée de détention

La plus-value est actuellement totalement exonérée au bout de trente ans de détention dans son patrimoine.

Ce délai de trente ans englobe en réalité 2 aspects :

- au titre de l'impôt sur le revenu, l'exonération est acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans. En effet les abattements sont de 100% une fois ces années écoulées.
- au titre des prélèvements sociaux, l'exonération est acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

C'est donc bien au bout de trente ans que la plus-value sera totalement exonérée (impôt sur le revenu et prélèvements sociaux). Si ce délai n'est pas encore atteint au jour de la vente, le jeu des abattements par année de détention permettra tout de même de réduire la plus-value imposable.

Les taux actuellement en vigueur sont les suivants :

- pour l'impôt sur le revenu, c'est 19 % de la plus-value après abattements pour durée de détention.
- pour les prélèvements sociaux (CSG /CRDS), c'est 17,2% de la plus-value après abattements pour durée de détention.

Au total la taxation peut donc s'élever à 36,2% de la plus-value imposable, ce qui n'est pas négligeable !

Précision : cette taxation s'applique aussi bien aux particuliers qui vendent un bien immobilier qu'aux cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. Ce sont des sociétés dont l'actif est composé à plus de 50% de biens et droits immobiliers, non affectés à leur propre exploitation. Leur régime est donc le même que pour les particuliers.

10/ Exonération liée à certains actes de partage

Au préalable, rappelons que le partage est l'opération qui met fin à l'indivision. Il peut être amiable ou judiciaire. L'indivision cessera donc entre les personnes participant à l'acte.

Il existe des cas dans lesquels la plus-value ne sera pas taxée, compte tenu des conditions du partage. Ces conditions tiennent notamment à la qualité des copartageants (ceux entre qui le partage est effectué) et à l'origine de l'indivision (l'évènement qui a donné naissance à l'indivision).

Concernant l'origine de l'indivision, ce doit être :

- une indivision successorale, c'est-à-dire que le décès d'une personne a placé ses héritiers ou légataires en situation d'indivision.
- une indivision entre époux, entre partenaires de PACS, ou encore entre concubins.
- une indivision issue d'une donation qui ne comportait pas le partage des biens entre les donataires (les bénéficiaires de la donation).

Dans ces 3 cas, en cas de vente ultérieure du bien, il n'y aura pas de plus-value à payer, sous réserve du respect de la seconde condition tenant aux personnes concernées.

Concernant la qualité de ces personnes, il doit nécessairement s'agir des membres originaires de l'indivision, ou leurs ascendants ou encore leurs descendants. Le bien doit donc rester « dans la famille ».

La seule exception concerne les ayants droits universels ou à titre universel, c'est-à-dire ceux qui ont été désignés par testament en ces qualités.

A contrario, lorsque l'acte est conclu au profit d'un tiers étranger à l'indivision, la plus-value est imposable au nom de chaque coïndivisaire vendeur à hauteur de sa part dans l'indivision. On assimile cette opération à une vente classique, d'où la taxation.

Lorsque les conditions d'exonération sont remplies, cette exonération s'applique quand bien même le partage s'effectuerait à charge du versement d'une soulte (somme d'argent due par l'un des copartageants à un autre), sauf lorsque ce partage concerne un immeuble reçu en conversion du prix de vente d'un terrain à bâtir recueilli dans le patrimoine du défunt. Dans cette hypothèse, la plus-value reste imposable à hauteur de la soulte versée.

Par ailleurs, lorsque les conditions d'exonération susvisées sont remplies, le partage bénéficie d'une fiscalité avantageuse dans la mesure où le droit de partage s'élève seulement à 2,5 % de l'actif net partagé, voire 1,10% en cas de divorce /séparation de corps ou de rupture de Pacs, au lieu de payer les droits de mutation à titre onéreux exigibles lors d'une vente immobilière classique, qui sont beaucoup plus élevés.

11/ Exonération des ventes réalisées au profit d'organismes en charge du logement social

Il s'agit d'une exonération de plus-value qui concerne les vendeurs qui cèdent un bien immobilier en vue d'en faire du logement social.

Initialement ce dispositif a été mis en place pour les ventes réalisées du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2015. Toutefois, à la suite de prorogations accordées par le législateur, ce dispositif s'appliquera désormais jusqu'au 31 décembre 2022 (sauf nouvelle prorogation à venir...).

Pour en bénéficier, il faut que la vente soit conclue directement au profit d'organismes chargés du logement social ou alors au profit d'une collectivité territoriale, d'un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ou d'un établissement public foncier en vue de la cession ultérieure des biens concernés à un organisme en charge du logement social.

Dans cette seconde hypothèse, l'exonération de plus-value est subordonnée à l'engagement de cet intermédiaire de revendre, dans un certain délai, les biens à un organisme en charge du logement social.

Il faut donc que l'acte mentionne expressément que l'acquisition est réalisée par cet intermédiaire en vue de la revente à un tel organisme.

Le bénéfice de cette exonération a toutefois été étendu aux ventes consenties à des personnes qui s'engagent à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. Cet engagement doit figurer dans l'acte authentique de vente.

Il est à noter que dans cette hypothèse, l'exonération s'applique à proportion de la surface des logements sociaux que l'acquéreur s'engage à réaliser. Il n'est donc pas obligé de créer 100% de logements sociaux mais dans ce cas le vendeur ne sera pas non plus exonéré à 100% de sa plus-value...

Si l'acquéreur ne respecte finalement pas son engagement, il sera redevable d'une amende égale à 10 % du prix de vente. Le vendeur lui n'aura aucune amende ni redressement sur sa plus-value, puisqu'il s'agit d'un manquement de l'acquéreur.

En conclusion, il existe de nombreuses causes d'exonération de plus-value immobilière.

Il conviendra de contacter votre notaire lors de la mise en vente du bien pour étudier toutes les possibilités qui s'offrent à vous, afin de minimiser l'impact fiscal de la cession.

(Sources : Legifrance ; BOFIP ; impots.gouv.fr)