



Lefebvre Dalloz

ACCUEIL → ACTUALITÉS → VEILLE → **VENTE D'UN IMMEUBLE : QUELLE IMPOSITION POUR LA PLUS-VALUE ?**



PATRIMOINE

# Vente d'un immeuble : quelle imposition pour la plus-value ?

07/04/2022

---

*La plus-value réalisée en vendant un bien immobilier peut être soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Certaines cessions permettent cependant de bénéficier d'une exonération.*

La première grande exonération intervient dans le cas des résidences principales. Les plus-values ne sont ainsi soumises à aucune fiscalité dès lors qu'elles concernent ce type de logement (**article 150 C du Code général des impôts**). L'exonération s'applique également si le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (**article 150 U du Code général des impôts**).

Les résidences secondaires, les biens locatifs, les logements vacants, les locaux commerciaux, les terrains et les parts de société civile de placement immobilier ou celles détenues dans une **société civile immobilière** ainsi que les terrains à bâtir sont en revanche en principe imposables.

## Abattement selon la durée de détention

L'imposition répond à l'équation suivante : plus le bien est gardé longtemps, moins la plus-value de cession sera taxée lors de sa revente. Celle-ci est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %**[1]**. Un abattement progressif s'applique néanmoins au-delà de la 5e année (**article**

## **150 VC du Code général des impôts).**

Si le bien a été détenu 22 ans ou plus, la plus-value immobilière est intégralement exonérée de l'impôt sur le revenu. À partir de 30 ans, l'abattement est total également pour les prélèvements sociaux[2].

## **Surtaxe pour les grandes plus-values immobilières élevées**

Une taxe supplémentaire s'applique depuis 2013 en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Cette taxe, dont les taux varient de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value imposable, s'ajoute aux 19 % déjà prélevés sur la plus-value nette (**article 1609 nonies G du Code général des impôts**).

---

[1] « Plus-values exonérées », impots.gouv.fr. URL : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees>.

[2] « Plus-values exonérées », impots.gouv.fr. URL : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees>.

**Pour en savoir plus, découvrez nos formations**

→ [Fiscalité des particuliers](#)

## ■ PATRIMOINE

### **Pacte Dutreil : comment optimiser la transmission d'une entreprise familiale ?**

28/04/2022

Depuis 2003 et la mise en place du pacte Dutreil dispositif instauré par la loi n° 2003-721 du 1er août 2003 pour l'initiative économique, la transmission d'une entreprise familiale en France permet, sous certaines conditions, de cumuler allègements fiscaux et mécanismes de donations pour les...

LIRE L'ARTICLE →

## ■ PATRIMOINE

### **Plus-values de cession de valeurs mobilières : sort du gain ou perte de change**

10/01/2022

A l'occasion d'un arrêt rendu le 13 septembre 2021, le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la méthode de calcul de la plus ou moins-value mobilière étrangère, laquelle suppose de convertir les prix d'acquisition et de cession selon les taux de change applicables lors de l'acquisition et de la cession...

LIRE L'ARTICLE →