

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE : LA NOUVELLE DONNE

Exonérations plus nombreuses, simplification du système d'imposition, majoration des abattements... Les plus-values immobilières ont fait l'objet d'importantes réformes au 1^{er} janvier 2004.

Faire une plus-value ! Le rêve de tous ceux qui revendent un bien immobilier ! Sauf que la plus-value est imposable, en dehors de quelques situa-

tions. Et s'ils n'ont pas fait leurs calculs à l'avance, ils risquent de déchanter...

Une plus-value immobilière correspond à la différence entre le prix de vente (le prix de cession) et le prix d'acquisition d'un bien.

Pour déterminer le prix d'acquisition de votre bien immobilier, vous êtes autorisé à tenir compte des frais de notaire. Si vous n'avez pas de justificatifs ces frais sont fixés forfaitairement à 7,5 % du prix d'achat. Le prix d'acquisition peut également être majoré du montant des travaux que vous avez effectués. Attention,

justificatifs obligatoires ! Faute de quoi, si vous détenez votre bien depuis plus de 5 ans, ces dépenses sont plafonnées à 15 % du prix d'acquisition.

Le prix de cession doit être diminué du montant des frais de diagnostics obligatoires (amiante, plomb, termites...), des frais d'agence et de mainlevées hypothécaires.

Vous êtes à présent en mesure de calculer votre plus-value imposable. Commencez par soustraire le prix d'acquisition du prix de vente. Déduisez ensuite de ce montant un abattement annuel de 10 % au-delà de la cinquième année de détention. Appliquez enfin un abattement fixe de 1 000 €, accordé à tous sans condition.

Si une plus-value subsiste, elle sera soumise à un prélèvement de 26 %, prélèvements sociaux inclus (CSG, CRDS...). Depuis la loi du 30 juin 2004, il faut ajouter 0,3 % en solidarité à l'autonomie des personnes âgées et handicapées.

Notez qu'au terme de 15 ans de détention, les plus-values sont exonérées.

Depuis la modification de la loi, c'est votre notaire qui se charge d'effectuer la déclaration et le versement de l'impôt qu'il déduira directement du prix

de vente. Pensez à lui soumettre tous les éléments devant figurer dans la déclaration. En cas d'insuffisance,

l'Administration pourra évaluer d'office la plus-value imposable, avec application d'intérêts de retard...

La plus-value est soumise à un taux d'imposition de 26,3 %, directement appliqué par le notaire

Trois constats : l'impôt sur la plus-value est désormais payé immédiatement, au moment de la vente, et non plus avec l'impôt sur le revenu. Cette retenue à la source est une aubaine pour l'État qui encaissera en 2004 les plus-values de 2003 taxées à l'impôt sur le revenu et celles sur les transactions de 2004 ! Merci au passage pour les gens qui n'étaient pas imposables : ils sont désormais certains de payer 26,3 % d'impôt sur les plus-values... Par ailleurs, alors qu'anciennement l'abattement s'appliquait dès la troisième année de détention, il faut à présent attendre 5 ans. Certes, il n'était que de 5 % par an, mais c'était toujours ça... !

Un conseil : n'hésitez pas à demander une simulation à votre notaire avant tout projet de vente afin d'éviter les mauvaises surprises. ■ S.B.

Vous êtes désormais exonéré de plus-value après 15 ans de détention

LES EXONÉRATIONS

- Vente de la résidence principale sous réserve que vous l'occupiez depuis plus d'un an.
- Prix de vente inférieur à 15 000 €.
- Cession d'une résidence en France par un membre de la Communauté européenne, sous certaines conditions.
- Vente d'un bien détenu depuis plus de 15 ans.
- Vente par les titulaires d'une pension vieillesse ou d'une carte d'invalidité, sous certaines conditions.