

CONSEILS JURIDIQUES

■ Par Sylvie Sorlin
Avocate au Barreau de Lyon



LA FISCALITÉ DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Qu'est-ce qu'une plus-value ?

Il s'agit de la différence entre :

- le prix de vente du bien immobilier (après déduction des frais liés à la vente et de l'éventuelle TVA)

et

- le prix d'achat du même bien immobilier (après ajout des frais payés lors de l'achat), ou la valeur déclarée si le bien a été reçu par donation ou succession (après ajout des frais et droits payés).

Cette plus-value est-elle imposable ?

- La plus-value n'est pas imposable si vous vendez votre résidence principale.

Attention : pour l'administration fiscale, un bien est votre résidence principale si vous en êtes parti depuis moins d'un an. Il existe une tolérance de l'ordre d'une année en cas de séparation notamment.

Exemple : dans le cadre du divorce long, l'épouse obtient la jouissance du domicile conjugal. Son époux est contraint de partir. Le bien est vendu après le divorce, soit plus d'un an après le départ du mari. L'épouse ne sera pas taxée, par contre son mari le sera.

- Si vous vendez un bien qui n'est pas votre résidence principale, vous devrez vous acquitter, sur la plus-value, d'impôts sur le revenu (au taux forfaitaire de 19% actuellement) et de prélèvement sociaux (au taux actuellement de 15.5%).

Si vous possédez le bien depuis moins de 6 ans, vous ne pourrez bénéficier d'aucun abattement.

Entre 6 ans et 21 ans, vous pourrez bénéficier d'abattements.

Au-delà de 22 années entières de possession, vous ne serez plus imposable au titre des impôts sur le revenu.

Au-delà de 30 années entières de possession, vous ne serez plus imposable au titre des prélèvements sociaux.



Sylvie Sorlin

avocat

au Barreau de Lyon

12, rue Dunoir
69003 LYON

17 rue Centrale
69290 CRAPONNE

Tél. 04 72 71 85 57

Tél. 04 78 57 98 75

sylvie-sorlin-avocat.fr

DOMAINES D'INTERVENTION :

- Droit de la famille : divorce, séparation, successions droit du travail, droit pénal,
 - Réparation du dommage corporel, litiges entre particuliers...

Avocat formé aux modes amiables
de résolution des conflits