

## **Déclaration préalable**

### **Impôt sur le revenu : déclaration d'une plus-value immobilière**

#### **Impôt sur le revenu : déclaration 2017 des revenus de 2016 - 26 avril 2017**

Les règles relatives à l'imposition sur le revenu sont susceptibles d'être modifiées (loi de finances 2018 et lois de finances rectificatives).

Les informations contenues dans cette page sont à jour pour la déclaration 2017 des revenus de 2016.

Cette page sera modifiée en 2018 pour la déclaration des revenus de 2017.

Mis à jour le 10 avril 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

La plus-value que vous réalisez en vendant un bien immobilier est imposable sur le revenu, sauf s'il s'agit de votre résidence principale. Vous pouvez bénéficier d'exonérations liées à la nature du bien ou à votre situation personnelle.

#### **Opérations concernées**

##### **Plus-values imposables**

Vous êtes soumis à l'impôt sur le revenu pour les plus-values immobilières que vous réalisez dans le cadre de la gestion de votre patrimoine immobilier privé :

- Vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain) ;
- Vente des droits attachés à un bien immobilier (Charge imposée à une propriété au profit d'une autre propriété (par exemple, un droit de passage) (particuliers) par exemple) ;
- Vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les

sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI) ;

- Échange de biens, partage ou apport en société.

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter :** la plus-value immobilière est soumise aux prélèvements sociaux (particuliers).

### Plus-values exonérées

Les principales exonérations d'impôt sur les plus-values immobilières sont liées à la nature du bien cédé, à la qualité du vendeur et de l'acquéreur. La plupart des exonérations sont accordées sous conditions (particuliers).

\* **Cas 1 :** Exonérations liées à la nature du bien cédé

- Vente de la résidence principale (particuliers) et dépendances (garages, aires de stationnement, cours, etc.)
- Première vente d'un logement autre que la résidence principale, sous condition de emploi du prix de cession à l'acquisition ou construction d'un logement affecté à l'habitation principale dans un délai de 24 mois. De plus, l'intéressé ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les quatre années précédant la cession.
- Vente d'un droit de surélévation
- Bien échangé dans le cadre de certaines opérations de remembrement
- Bien dont le prix de vente ne dépasse pas 15 000 €
- Bien détenu depuis plus de 30 ans

\* **Cas 2 :** Exonérations liées à la qualité de l'acquéreur

- Bien vendu au profit d'un organisme en charge du logement social
- Bien vendu à un opérateur privé qui s'engage à réaliser ou achever des logements sociaux
- Bien exproprié sous condition du emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles

dans un délai de 12 mois.

\* **Cas 3** : Exonérations liées à la qualité du vendeur

- Personne titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte mobilité inclusion
- Personne résidant dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés
- Personne non résidente en France

## Calcul de la plus-value

La plus-value immobilière est égale à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition.

Si vous réalisez une moins-value, c'est-à-dire une perte, vous ne pouvez pas la déduire d'une plus-value réalisée lors de la vente d'un autre bien (sauf exceptions).

### Prix de vente

Le prix de vente est le prix indiqué dans l'acte.

Vous pouvez déduire du prix, sur justificatifs, les frais supportés lors de la vente (par exemple, les frais liés aux diagnostics obligatoires).

Le prix de vente doit être augmenté des sommes versées à votre profit (par exemple, une indemnité d'éviction versée par l'acheteur au locataire en place).

### Prix d'acquisition

\* **Cas 1** : Bien acquis à titre onéreux

En cas de bien acquis Qui est effectué contre paiement, qui impose des frais (contraire de "à titre gratuit") (particuliers), le prix d'acquisition est le prix effectivement payé, indiqué dans l'acte de vente.

Il peut être augmenté des frais suivants, sur justificatifs :

- Charges et indemnités que vous aviez versées au vendeur lors de l'achat
- Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire). Si vous ne pouvez pas les

justifier, vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat.

- Dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration sous conditions). Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, vous pouvez déduire soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat.
- Frais de voirie, réseaux et distributions (frais de d'aménagement pour lotissement par exemple).

**\* Cas 2 : Bien acquis à titre gratuit**

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour calculer les droits de succession ou de donation.

## Imposition

### Abattement

**\* Cas 1 : Cas général**

La plus-value est diminuée d'un Réduction forfaitaire ou proportionnelle appliquée sur la base de calcul d'un impôt (revenus, valeur d'un bien, etc.) (particuliers) pour durée de détention.

Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer Base de calcul (particuliers) imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

#### Taux d'abattement applicable chaque année de détention

| Durée de détention                              | Assiette pour l'impôt sur le revenu | Assiette pour les prélèvements sociaux |
|---|-------------------------------------|--|
| Moins de 6 ans                                  | 0 %                                 | 0 %                                    |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année | 6 %                                 | 1,65 %                                 |
| 22 <sup>e</sup> année révolue                   | 4 %                                 | 1,6 %                                  |

### Taux d'abattement applicable chaque année de détention

| Durée de détention                  | Assiette pour l'impôt sur le revenu | Assiette pour les prélèvements sociaux |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Au delà de la 22 <sup>e</sup> année | Exonération                         | 9 %                                    |
| Au delà de la 30 <sup>e</sup> année | Exonération                         | Exonération                            |

\* **Cas 2** : Terrain à bâtir

La plus-value est diminuée d'un Réduction forfaitaire ou proportionnelle appliquée sur la base de calcul d'un impôt (revenus, valeur d'un bien, etc.) (particuliers) pour durée de détention.

Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer Base de calcul (particuliers) imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

### Taux d'abattement applicable chaque année de détention

| Durée de détention                              | Assiette pour l'impôt sur le revenu | Assiette pour les prélèvements sociaux |
|---|-------------------------------------|--|
| Moins de 6 ans                                  | 0 %                                 | 0 %                                    |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année | 6 %                                 | 1,65 %                                 |
| 22 <sup>e</sup> année révolue                   | 4 %                                 | 1,6 %                                  |
| Au delà de la 22 <sup>e</sup> année             | Exonération                         | 9 %                                    |
| Au delà de la 30 <sup>e</sup> année             | Exonération                         | Exonération                            |

Un abattement supplémentaire de 30 % s'applique si les 3 conditions suivantes sont remplies :

- Signature d'une promesse de vente ayant acquis Date d'un titre qui ne peut être contestée par un tiers. Un acte acquiert date certaine lors de son enregistrement, le jour de la mort d'un signataire ou lorsqu'il en est fait mention dans un acte authentique. (particuliers) entre septembre 2014 et décembre 2015 ;
- Réalisation de la vente au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit cette date (soit le 31 décembre 2017 pour une promesse de vente ayant acquis date certaine en 2015) ;
- Vente réalisée à une personne autre qu'un Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers), Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petit-enfant, arrière-petit-enfant) (particuliers) ou Mariage, Pacs ou concubinage (union libre) (particuliers)

**\* Cas 3 : Immeuble construit**

La plus-value est diminuée d'un Réduction forfaitaire ou proportionnelle appliquée sur la base de calcul d'un impôt (revenus, valeur d'un bien, etc.) (particuliers) pour durée de détention.

Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer Base de calcul (particuliers) imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

| Durée de détention                              | Taux d'abattement applicable chaque année de détention |  |
|---|--|--|
|   | Assiette pour l'impôt sur le revenu                    | Assiette pour les prélèvements sociaux |
| Moins de 6 ans                                  | 0 %  | 0 %                                    |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année | 6 %  | 1,65 %                                 |
| 22 <sup>e</sup> année révolue                   | 4 %  | 1,6 %                                  |
| Au delà de la 22 <sup>e</sup> année             | Exonération  | 9 %                                    |
| Au delà de la 30 <sup>e</sup> année             | Exonération  | Exonération                            |

Un abattement supplémentaire s'applique si les 2 conditions suivantes sont remplies :

- Immeuble situé dans une commune où s'applique la taxe sur les logements vacants (particuliers) ;
- Engagement de l'acquéreur à démolir les constructions pour reconstruire des logements dans un délai de 4 ans.

Le taux de l'abattement est le suivant :

- 25 % pour les ventes réalisées jusqu'en décembre 2016 sous réserve de la signature d'une promesse de vente avant 2015 ;
- 30 % pour les ventes réalisées jusqu'en décembre 2017 sous réserve de la signature d'une promesse de vente en 2015.

## Taux d'imposition

La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

Une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Le taux s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée. Le formulaire n°2048-IMM-SD (cerfa n°12359\*13 (particuliers)) contient un tableau permettant d'en établir le montant (en pratique, celui ci est calculé par le notaire). La taxe ne concerne pas les ventes exonérées, ni les ventes de terrains à bâtir.

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/savoir.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg)

**À savoir** : vous pouvez consulter des exemples de calcul de plus-values immobilières sur le dépliant d'information de l'administration fiscale (particuliers), ainsi que sur le site impots.gouv.fr (particuliers).

## Déclaration et paiement

### Formalités effectuées par le notaire

Le notaire chargé de la vente effectue les opérations suivantes :

- Démarches auprès de l'administration fiscale ;
-

Calcul de la plus-value imposable et du montant de l'impôt à payer ;

- Établissement de la déclaration ;
- Paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière auprès des services de la publicité foncière du lieu du bien.

### Indication de la plus-value sur votre déclaration de revenus

Vous devez indiquer sur votre déclaration de revenus les informations suivantes :

- Montant de la plus-value déclarée par le notaire ;
- Si nécessaire, plus-value exonérée en cas de 1<sup>ère</sup> cession d'un logement autre que votre résidence principale. (particuliers)

Pour effectuer votre déclaration de revenus (particuliers), vous pouvez consulter les documents suivants :

- Notice explicative (particuliers)
- Brochure pratique de l'impôt sur le revenu (particuliers)
- Dépliants d'information (particuliers)

### Déclarer en ligne

La déclaration par internet est obligatoire si vous remplissez les 2 conditions suivantes :

- votre résidence principale (particuliers) est équipée d'un accès à internet et vous êtes en mesure de faire votre déclaration en ligne,
- le revenu fiscal de référence (particuliers) de votre Ensemble de personnes dont les ressources font l'objet d'une seule déclaration de revenus (exemple : époux, épouse et enfants à charge) (particuliers) en 2015 est supérieur à 28 000 €.



**Attention** : la date limite de déclaration des revenus de 2016 est désormais dépassée.

Téléservice : Déclaration 2017 en ligne des revenus (particuliers)

Avant de valider votre déclaration préremplie en ligne, vous devez vérifier les informations indiquées et si nécessaire, les corriger et les compléter. Conservez les justificatifs pendant 3 ans en cas de demande de l'administration.

Image not found

**À savoir** [http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/savoir.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg)

**À savoir** : si vous n'avez aucune modification à apporter à votre déclaration préremplie, vous pouvez la valider par smartphone ou tablette en téléchargeant l'application [impots.gouv](http://impots.gouv.fr).

### Déclarer sur formulaire papier

En 2017, vous pouvez déclarer vos revenus sur formulaire papier si vous remplissez l'une des conditions suivantes :

- votre résidence principale (particuliers) n'est pas équipée d'un accès à internet,
- elle est équipée d'un accès à internet et le revenu fiscal de référence de votre foyer fiscal en 2015 ne dépasse pas 28 000 €,
- elle est équipée d'un accès à internet mais vous n'êtes pas en mesure de faire votre déclaration en ligne.

Vous utilisez la déclaration papier préremplie reçue entre mi-avril et début mai. Selon votre situation, il s'agit de la déclaration n°2042 (particuliers) ou n°2042 C (particuliers). La déclaration n°2042 RICl (particuliers) regroupe les principales réductions et crédits d'impôt.

Si vous ne recevez pas d'imprimé ( 1ère déclaration (particuliers), changement d'adresse (particuliers), changement de situation familiale (particuliers)), vous pouvez déclarer en ligne (particuliers) ou télécharger les déclarations nécessaires à partir de début mai sur service-public.fr (particuliers) ou www.impots.gouv.fr.

Certains revenus sont à déclarer sur une déclaration annexe. Vous pouvez également les télécharger en ligne.

Les principales déclarations annexes sont les suivantes :

- Formulaire 2044 (particuliers) pour la déclaration des revenus fonciers
-

Formulaire 2074 (particuliers) pour la déclaration des plus-values mobilières (particuliers)

- Formulaire 2047 (particuliers) pour les revenus encaissés à l'étranger

Avant de signer votre déclaration, vous devez vérifier les informations indiquées et si nécessaire, les corriger et les compléter.

Vous n'êtes pas obligé de joindre les pièces justificatives à votre déclaration papier sauf s'il s'agit de documents établis par vos soins (liste détaillée de vos frais réels par exemple). Toutefois, conservez les justificatifs pendant 3 ans en cas de demande de l'administration.



**Attention :** la date limite de dépôt de la déclaration des revenus de 2016 sur formulaire papier est désormais dépassée.

## Pour en savoir plus

- Vendre un bien immobilier - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Le site des impôts : impots.gouv.fr - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Impôt sur le revenu : dépliants d'information - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Brochure pratique 2017 - Déclaration des revenus de 2016 - Information pratique - Ministère chargé des finances
- Plus-values immobilières : exonérations - Information pratique - Ministère chargé des finances
- L'imposition des plus-values immobilières - Information pratique - Institut pour l'éducation financière du public (IEFP)
- Vous vivez à l'étranger et vendez un bien immobilier situé en France - Information pratique - Ministère chargé des finances

## Services et formulaires en ligne

- Impôts : accéder à votre espace Particulier

- Téléservice

-

## **Simulateur de calcul pour 2017 : impôt sur les revenus de 2016**

- Module de calcul

•

### **Déclaration 2017 en ligne des revenus**

- Téléservice

•

### **Déclaration 2017 complémentaire des revenus**

- Formulaire - Cerfa n°11222\*19 - N°2042-C

•

### **Déclaration de plus-value - Cessions d'immeubles ou de droits immobiliers intervenues à partir de 2016**

- Formulaire - Cerfa n°12359\*13 - N°2048-IMM-SD

•

### **Déclaration de plus-value - Cessions d'immeubles ou de droits immobiliers intervenues à partir de septembre 2014**

- Formulaire - Cerfa n°12359\*12 - N°2048-IMM-SD

•

### **Déclaration de plus-value - Cessions d'immeubles ou de droits immobiliers intervenues jusqu'en août 2014**

- Formulaire - Cerfa n°12359\*12 - N°2048-IMM-SD

•

### **Déclaration de plus-value sur les cessions de terrains à bâtir**

- Formulaire - Cerfa n°14968\*03 - N°2048-TAB

•

### **Déclaration de plus-value - Cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière**

- Formulaire - Cerfa n°12358\*10 - N°2048-M

- **Déclaration de plus-value d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière**

- Formulaire - Cerfa n°12357\*09 - N°2048-M-BIS-SD

### Voir aussi...

- **Impôt sur le revenu : déclaration et revenus à déclarer (particuliers)**
- **Impôt sur le revenu : déductions, réductions et crédits d'impôt (particuliers)**

### Où s'adresser ?

#### Impôts Service

- Pour des informations générales

#### Par téléphone

**0 810 467 687** (0 810 IMPOTS)

Du lundi au vendredi de 8h à 22h et le samedi de 9h à 19h, hors jours fériés.

Numéro violet ou majoré : coût d'un appel vers un numéro fixe + service payant, depuis un téléphone fixe ou mobile

Pour connaître le tarif, écoutez le message en début d'appel

depuis l'étranger : + 33 (0)8 10 46 76 87

### Références

- Article 4 de la loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 - Abattement exceptionnel sur les ventes de terrains à bâtir
- Article 27 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 - Abattement exceptionnel sur les ventes d'immeubles construits
- Code général des impôts : articles 150 A bis à 150 VH - Plus-values de cession à titre

onéreux des biens et droits mobiliers et immobiliers (articles 150 U à 150 VH)

- Code général des impôts : article 170 - Indication du montant des plus-values immobilières sur la déclaration de revenus
- Code général des impôts : article 200 B - Taux d'imposition des plus-values immobilières
- Code général des impôts : article 1609 nonies G - Taxe sur les plus-values immobilières élevées
- Code général des impôts, annexe 3 : articles 41 duovicies D à 41 duovicies I - Mentions obligatoires sur l'acte de vente en cas de demande d'exonération pour 1ère cession d'un logement (article 41 duovicies-0 H), détermination du prix de cession et d'acquisition (articles 41 duovicies H et 41 duovicies I)
- Code de la sécurité sociale : article L136-7 - Abattement pour durée de détention concernant les prélèvements sociaux
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-PVI relatif aux plus-values immobilières
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-PVI-20-10 relatif à la détermination de la plus-value immobilière brute
- Bofip-impôts n°BOI-RFPI-PVI-20-20 relatif à la détermination de la plus-value immobilière imposable
- Bofip-impôts n°BOI-RFPI-TPVIE relatif à la taxe sur les plus-values immobilières élevées



**Mairie  
de Nargis**

1, rue de la Mairie  
45210 Nargis

02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)