



La plus-value de cession immobilière (IR)

A) Détermination du Prix d'acquisition & majorations

1. Détermination du prix d'acquisition

§1 A titre Onéreux

- a) Le cas de l'achat en viager
 - Crédirentier décédé**
 - Crédirentier vivant**

- b) Le cas de la construction ponctuelle
 - Construction assurée par des professionnels**
 - Construction assurée par le cédant**

- c) Bien reçu au titre d'un échange

§2 A titre gratuit

§3 Le cas de la division parcellaire

- a) Le cas d'une division parcellaire sans bâti
- b) Le cas d'une division parcellaire avec bâti

2. Majoration du prix d'acquisition

§1 Frais d'acquisition

- a) Acquisition à titre onéreux

- b) Acquisition à titre gratuit

§2 Les travaux effectués

§3 Frais de viabilisation et de lotissement

§4 Frais liés à la vente

B) Les cas d'abattement ou d'exonération sur la plus-value

1. Les mécanismes d'abattement de la plus-value immobilière

§1 L'abattement pour durée de détention

§2 L'abattement à destination des non-résidents fiscaux

§3 L'abattement sur cession portant projet de construction de logements collectifs (150 VE – CGI)

- a) Condition temporelle
- b) Condition liée à la typologie du bien

- c) Condition de localisation
- d) Engagement du cessionnaire
- e) Pourcentage d'abattement

§4 L'exonération sur cession portant projet de construction de logements

- a) Condition temporelle
- b) Condition liée à la typologie du bien
- c) Condition liée au cessionnaire
- d) Engagement du cessionnaire
- e) Pourcentage d'abattement

2. Les mécanismes d'exonération de la plus-value immobilière

§1 L'exonération sur cession de droit de surélévation (150 U – CGI – 9)

- a) Condition temporelle
- b) Condition liée à la typologie du bien
- c) Engagement du cessionnaire
- d) Exonération de la plus-value

§2 L'exonération relative à la cession de Résidence Principale

- a) Les critères de qualification de Résidence Principale
- b) Les cas spéciaux liés à la résidence effective
 - Logement de fonction**
 - Affectation partielle à usage professionnel**
 - Cas de l'occupation par des descendants ou ascendants**
- c) Les cas spéciaux liés au mode de détention de l'habitation
- d) Le critère d'occupation effective au jour de cession
 - Occupation jusqu'à la mise en vente**
 - Occupation par l'acquéreur**
 - Cédant incarcéré**
 - Bateau à usage d'habitation**
 - Cession d'un immeuble en cours de construction**
 - Cession d'un immeuble suite à séparation / divorce / PACS rompu**
- a) La délimitation de la Résidence Principale
 - Présence d'un terrain à bâtir**
 - Présence d'un monument historique**

§3 L'exonération relative à la première cession / réemploi pour acquisition de la RP

- a) Conditions liées au cédant
- b) Conditions liées à la typologie du bien cédé
- c) Engagement du cédant
- d) Conditions liées à la typologie du bien acheté
 - Acquisition d'un bien nécessitant un changement d'affectation**
 - Construction d'un logement**
- e) Obligation d'affectation du logement à la Résidence Principale

- f) Calcul de l'exonération

Le cas de l'indivision

Le cas de la cession au sein d'une société transparente fiscalement

Le cas du bien appartenant à la communauté (mariage)

- g) Remise en cause de l'exonération

§4 L'exonération relative aux cessions de moins de 15 000 €

- a) Le cas de la propriété indivise / de la communauté
- b) Le cas d'une pluralité de parcelles ou lots

§5 L'exonération relative à la qualité du cédant

- a) Conditions liées au cédant
- b) Conditions liées à la typologie du bien cédé
- c) Situations spécifiques

C) Le cas spécifique du démembrement de propriété

§1 Introduction au démembrement de propriété

- a) L'entrée en démembrement
- b) La valorisation du démembrement
- c) La fin du démembrement

§2 Démembrement et détermination du prix d'acquisition

- a) La cession d'un droit démembre par un cédant détenant la pleine propriété
- b) La cession d'un droit démembre acquis de manière isolée
- c) La cession suite à la réunion de la pleine propriété

§3 Démembrement et majoration du prix d'acquisition

- a) Détention en pleine propriété puis cession d'un droit démembre
- b) Cession d'un droit démembre acquis isolément
- c) Réunion de la pleine propriété

§4 Démembrement et abattement / exonérations de plus-value

- a) L'abattement pour durée de détention
 - La cession d'un droit démembre par un cédant détenant la pleine propriété**
 - Cession d'un droit démembre acquis isolément**
 - Réunion de la pleine propriété**
- b) Abattement à destination des non-résidents fiscaux
- c) Cession portant projet de construction de logements collectifs (150 VE – CGI)
- d) Cession portant un projet de construction de logements sociaux (150 U–CGI 7/8)
- e) Cession de droit de surélévation
- f) Cession de la Résidence Principale
- g) Première cession / réemploi pour acquisition de la Résidence Principale
- h) Cession inférieure à 15 000 €
- i) Exonération liée à la qualité du cédant

§5 Démembrement et partage du prix de cession

- a) Partage du prix de vente
- b) Le réemploi du démembrement
 - Réemploi partiel**
 - Réemploi inférieur à la valorisation de l'actif**
- c) Le quasi-usufruit
 - Fonctionnement du quasi-usufruit**
 - Quasi-usufruit et plus-value**

D) Détermination pratique de la plus-value taxable et fiscalité

1. Ordre d'application des abattements et exonérations partielles

2. La fiscalité des plus-values de cession

§1 La fiscalité classique

§2 La taxe supplémentaire sur les plus-values immobilières élevées

- a) Le régime de l'indivision (PACS, concubinage, indivision simple)
- b) Le régime de la communauté
- c) Personne morale à l'IR