

Droit fiscal général
Master 1
2020-2021

Exemple de plus-value immobilière

Un couple marié sous le régime légal a acheté le 1^{er} août 2009 pour un prix de 300.000 € un immeuble qu'il loue. Il le revend pour un prix de 500.000 € le 15 septembre 2021.

Nombre d'années d'abattement :

- Pas d'abattement du 1^{er} août 2009 au 31 juillet 2014
- L'exonération commence le 1^{er} août 2014 : soit 7 ans et 1 mois

Prix de cession :	500.000
Prix d'acquisition :	(300.000)
Forfait prix d'acquisition 7,5% :	(22.500)
<u>Forfait travaux 15% :</u>	<u>(45.000)</u>
Plus-value brute :	132.500
<u>Abattement 6 % par an soit 6%*7 (42%) :</u>	<u>(55,650)</u>
Plus-value nette :	76.850

IR au taux de 19 % :

$76.850 * 19 \% = 14.601,5 \text{ €}$

Taxe sur les plus-values élevées :

Art. 1609 nonies G si plus-value supérieure à 50.000 €

Ici : $76.850 * 2 \% = 1.537 \text{ €}$

Prélèvements sociaux :

Plus-value brute :	132.500
<u>Abattement 1,65 % par an soit 1,65%*7 (11,55%) :</u>	<u>(15.303,75)</u>
Plus-value nette :	117.196,25

Prélèvements sociaux au taux de 17,2 % :

$117.196,25 * 17,2 \% = 20.157,76 \text{ €}$

Impôt total : $14.601,5 + 1.537 + 20.157,76 = 36.296,26 \text{ €}$