



Argent / Impôts / Les cas d'exonération de plus-value immobilière

## Sommaire

1. Les cas d'exonération de plus-value immobilière
2. Exonération des logements des non-résidents européens
3. Exonération des biens détenus depuis 30 ans
4. Exonération des biens vendus au prix maximal de 15.000 €
5. Exonération des biens des retraités ou des personnes handicapées
6. Exonération lors de la vente de la résidence secondaire
7. Exonération lors de la vente de la résidence principale

## Exonération des biens détenus depuis 30 ans

Ce cas d'exonération résulte du calcul de la plus-value imposable. Pour les biens ne faisant pas l'objet d'exonération particulière, on dégage **une plus-value brute imposable**. A ce montant imposable, on applique des abattements par années de détention, au terme desquels la plus-value imposable est réduite à zéro.

**Rappelons que la taxation des plus-values immobilières est composée, d'une part, d'un impôt forfaitaire au taux de 19 %, et d'autre part de charges sociales au taux de 15,5 % de la plus-value taxable. Le calcul du montant de la taxation s'effectue donc en deux temps.**

## Les abattements par années de détention effacent la plus-value imposable

Pour déterminer le montant de plus-value imposable on effectue un calcul en appliquant des abattements par année de détention. [Ce calcul s'effectue en deux temps](#), selon que l'on calcule **l'impôt** lui-même ou le montant des **prélèvements sociaux**, car la durée de détention qui permet d'échapper à la taxation n'est pas la même.

Par le jeu des abattements, il n'y a plus de plus-value taxable à **l'impôt** au bout de **22 ans** de détention d'un bien (y compris les terrains à bâtir), alors qu'il faut attendre **30 ans** pour que la plus-value ne soit plus soumise aux **prélèvements sociaux**.

## Les abattements pour calculer la plus-value imposable des biens immobiliers :

## Pour l'impôt sur le revenu :

L'abattement pour durée de détention s'établit de la manière suivante :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

Ce qui représente **100 % d'abattement au bout de 22 ans**. C'est pourquoi les plus-values immobilières sont exonérées de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, contre 30 ans précédemment.

## Pour les prélèvements sociaux :

Les taux des abattements sont progressifs : plus vous détenez le bien depuis longtemps, plus l'abattement est important car l'abattement est progressif. On applique cet abattement par année de détention à partir de la sixième année de la façon suivante :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

## Ce qui représente donc 100 % d'abattement au bout de 30 ans.

Ainsi, tout bien immobilier possédé depuis au moins trente années pleines échappe aux prélèvements sociaux par le jeu des abattements pour durée de détention sur la plus-value imposable.

## ⚠️ Quels biens peuvent bénéficier de l'exonération de plus-value pour durée de détention ?

Comme ce cas d'exonération est le fruit d'un calcul mathématique, il joue par conséquent quelle que soit la nature du bien vendu et son affectation : appartement, maison individuelle, villa de vacances, chalet, manoir, locaux commerciaux, bureaux, locaux professionnels ...

## A partir de quand décompte-t-on les 22 ou 30 années ?

Le **déla**i de **22 ans**, **comme celui de 30 ans** se calcule de **date à date** : de la date d'acquisition à la date de l'acte de vente définitif.

- Pour **les biens qui ont été achetés**, c'est la date de l'acte de vente notarié qui constitue le point de départ du délai. Pour un **bien acheté sur plan** : "en l'état futur d'achèvement" (Véfa), c'est aussi la date de conclusion du contrat de vente qui est prise en compte ;
- Pour **les immeubles que le vendeur a construits ou fait construire**, le délai part de la date du début des travaux, attestée en principe par la date de déclaration d'ouverture de chantier ;
- Pour **les biens reçus par succession**, c'est la date d'ouverture de la succession, et pour **les biens reçus par donation**, c'est la date de l'acte notarié.

## Quelle date retient-on pour la vente ?

La date qui représente le terme des délais de vingt-deux et de trente ans est celle de l'acte de vente définitif devant notaire. La vente doit donc intervenir au moins trente ans après la date d'acquisition pour échapper à toute taxation (impôt et charges sociales).

## Exemple :

Si la vente a lieu au cours de la trentième année, avant la date anniversaire de l'achat, l'exonération ne sera pas totale, il restera une part de prélèvements sociaux à devoir.

⚠️ Si vous envisagez de vendre alors que vous possédez un bien depuis bientôt trente ans, assurez-vous que le rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte de vente définitif est pris après la date anniversaire de l'acquisition pour que cela représente bien trente années "pleines" de possession. Vous pouvez faire des simulations de [calcul de la taxation à la plus-value à l'aide de notre calculette](#).

&lt; Précédent

Suivant &gt;

Publié par [M. Gallois](#) © PAP.fr - 03 novembre 2016

## EN SAVOIR PLUS



## Les frais de notaire

Revue de détail de ces impôts et taxes.



## Location meublée : quelle fiscalité ?

Le régime fiscal de la location meublée nécessite le respect de nombreuses règles. Mais il vous permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.



## La taxe sur les logements vacants

Pour lutter contre les 2,8 millions de logements vacants que compte la France, une taxe frappe les propriétaires qui laissent volontairement leurs...

## LEXIQUE

- Résidence principale
- Exonération
- Plus-value immobilière



## Outils et services

Calculettes

Indices

Modèles de lettres

Contrats et guides

## Nos indices et chiffres

Indice de Référence des Loyers (IRL)

Anciennes valeurs de l'Indice de Référence des Loyers

Indice du coût de la construction (ICC)

Indice du coût de la construction moyen (ICCM)

Indice des loyers commerciaux (ILC)

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

## Services



## Vacances

Envie de partir en week-end ou en vacances ? Votre bonheur est sur PAP Vacances.

[Voir les annonces](#)

Suivez toute l'actualité de **PAP.fr** sur :

