

Fiscal
31 août 2026

LA FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Sauf exonération, la vente de biens ou droits immobiliers génère une plus-value immobilière soumise à l'impôt sur le revenu (IR) et aux prélèvements sociaux (PS).

- **Comment est imposée une plus-value immobilière des particuliers ?**

Les plus-values immobilières sont en principe imposées à l'IR au taux de 19 %, auquel s'ajoute les PS au taux de 17,2 %. De plus, les plus-values excédant 50 000 € sont soumises à une taxe complémentaire.



Ce régime est aussi applicable aux ventes de titres de société à prépondérance immobilière non soumises à l'IS (ex : cession de parts de SCI dont les résultats sont imposés en revenus fonciers).

- **Comment est déterminée une plus-value immobilière ?**

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu depuis plus de 5 ans, la plus-value est réduite d'un abattement pour durée de détention (voir § « L'exonération liée à la durée de détention du bien »)

Le **prix de cession** est le prix de vente stipulé dans l'acte notarié, augmenté, le cas échéant, des charges et indemnités stipulées dans le contrat de vente au profit du vendeur, et diminué des frais de cession.

Le **prix d'acquisition** est en principe le prix indiqué dans l'acte notarié d'acquisition, augmenté des charges et indemnités stipulées au profit du cédant.



En cas d'acquisition à titre gratuit (succession, donation), il s'agit du prix ayant servi au calcul des droits d'enregistrement (droits de succession ou de donation).

Le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des **frais d'acquisition**. Le vendeur peut choisir de substituer à ce forfait le montant réel des dépenses d'acquisition (frais de contrat tels que les honoraires du notaire et les commissions d'intermédiaires, les droits d'enregistrement ou TVA). Il doit être en mesure d'en justifier le montant. Le prix d'acquisition peut aussi être majoré des **frais de travaux** sous la forme d'un forfait de 15 %, ou, sur justificatif, des dépenses de travaux réellement payées.



Les dépenses ne doivent pas avoir déjà été déduites pour le calcul de l'impôt sur le revenu par ailleurs (par exemple : travaux déjà déduits des revenus fonciers).



Lorsque le bien a été loué en meublé et a fait l'objet d'amortissements déduits fiscalement, ces derniers viennent majorer le montant de la plus-value taxable.

Plus-value = prix de cession – (prix d'acquisition + frais de travaux + frais d'acquisition – amortissements fiscalement déduits)

- Quelles sont les exonérations prévues ?

- **Les exonérations liées à la nature du bien vendu**

- **La cession de la résidence principale du vendeur**

La plus-value réalisée lors de la cession de la résidence principale est exonérée, dès lors que le bien constitue la résidence **effective** et **habituelle** du vendeur, et que le vendeur occupe cet immeuble au jour de la cession. Cette exonération s'applique quelle que soit le type de logement (appartement, maison individuelle, etc.) et les dépendances de la résidence principale peuvent aussi bénéficier de l'exonération.

- **Les autres exonérations possibles**

- La vente d'un immeuble sinistré ;
- La vente d'un immeuble qui est par la suite destiné à du logement social ;
- La vente réalisée au titre d'un droit de surélévation ;
- La cession de l'ancienne résidence principale des retraités ou invalides de condition modeste ;
- La cession d'un logement qui ne constitue pas la résidence principale du vendeur ;
- Les ventes n'excédant pas un certain montant (15 000 €) ;

- **L'exonération liée à la durée de détention du bien**

Lorsque le vendeur ne peut bénéficier d'aucune des exonérations précédentes, la plus-value réalisée est taxable mais elle peut bénéficier d'un abattement lié au nombre d'année pendant lesquelles le vendeur a détenu le bien vendu. L'exonération est totale lorsque le bien est détenu depuis au moins 30 ans.



Les modalités d'application de l'abattement vont différer selon qu'il s'agit de calculer le montant de l'impôt sur le revenu, ou le montant des prélèvements sociaux.

- Comment déclarer une plus-value immobilière ?

Les plus-values immobilières sont à déclarer :

- Sur le [formulaire 2048-IMM](#) pour les cessions d'immeubles et droits immobiliers ;
- Sur le [formulaire 2048-M](#) pour les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !