



Fiscalité revente

REVENTE !

Les surtaxes sur plus-values

Montant de la plus-values imposable (PV) Taux d'imposition

De 50.001 à 60.000 €	2% PV (60.000 - PV) x 1/20
De 60.001 à 100.000 €	2.00 %
De 100.001 à 110.000 €	3% PV (110.000 - PV) x 1/10
De 110.001 à 150.000 €	3,00 %
De 150.001 à 160.000 €	4% PV (160.000 - PV) x 15/100
De 160.001 à 200.000 €	4,00 %
De 200.001 à 210.000 €	5% PV - (210.000 - PV) x 20/100
De 210.001 à 250.000 €	5,00 %
De 250.001 à 260.000 €	6,00% PV - (260.000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260.000 €	6,00 %



LES CAS D'EXONÉRATIONS	CONDITIONS
Résidence principale (RP)	
Première vente d'un bien NON Résidence Principale	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas avoir été propriétaire d'une RP les 4 dernières années - Réinvestir dans une RP dans les 2 années qui suivent la vente - Ne parce que sur la lière vente - Exonération totale si réinvestissement totale. Exonération en fonction de la part qui est réinvestie.
Un bien vendu de moins de 15 000 €	Exemple : parking, box, pas de PV si le prix de vente est en dessous de 15 000 €
Personne invalide ou retraitée avec une petite pension de retraite	https://www.pap.fr/vendeur/taxe-plus-value/les-cas-d'exoneration-de-plus-value-immobiliere/a3328/exoneration-des-biens-des-retraites-ou-des-personnes-handicapees
Revente d'un bien en France si expatriation dans un pays de l'EEE Revente dans les 5ans, exonération jusqu'à 150 000€ de plus-value	
Les plus-value réalisées lors de la cession de local professionnel en vue d'un transformation en logements font également l'objet d'un taux réduit de 19%. Ce taux s'applique	<ul style="list-style-type: none"> - Aux cessions de locaux industriels destinés aux logements depuis 1er janvier 2017 et jusqu'au 31 décembre 2020 inclus - Aux promesses de ventes conclues du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020 - Aux ventes et au promesses de ventes de terrains à bâtir conclues du 1er janvier 2018 au 31 d décembre 2020.

Calcul de la plus-value immobilière des particuliers

Durée de détentions et abattements



DURÉE DE DÉTENTION	TAUX D'ABATTEMENT CUMULÉ (Impôt sur le revenu)	TAUX D'ABATTEMENT CUMULÉ (Prélèvement sociaux)
0	0 %	0,00 %
1	0 %	0,00 %
2	0 %	0,00 %
3	0 %	0,00 %
4	0 %	0,00 %
5	0 %	0,00 %
6	6 %	1,65 %
7	12 %	3,30 %
8	18 %	4,95 %
9	24 %	6,60 %
10	30 %	8,25 %
11	36 %	9,90 %
12	42 %	11,55 %
13	48 %	13,20 %
14	54 %	14,85 %
15	60 %	16,50 %
16	66 %	18,15 %
17	72 %	19,80 %
18	78 %	21,45 %
19	84 %	23,10 %
20	90 %	24,75 %
21	96 %	26,40 %
22	100 %	28,00 %
23	100 %	37,00 %
24	100 %	46,00 %
25	100 %	55,00 %
26	100 %	64,00 %
27	100 %	73,00 %
28	100 %	82,00 %
29	100 %	91,00 %
30	100 %	100 %



Plus-value des particuliers

LEXIQUE

Prix d'achat : Prix auquel tu achètes ton bien

Prix de vente : Prix auquel tu vends

Plus-value brute : Prix de vente – Prix d'achat

Plus-value nette imposable : (Prix de vente – tous les frais annoncés dans la vidéo) – (Prix d'achat + tous les frais annoncés dans la vidéo)

Taxe sur la plus-value : Taxe que tu as à payer sur ta plus-value nette imposable

NOTIONS À RETENIR

Prix d'achat peut être majoré de 7,5 (Frais de notaire) et de 15% (travaux, si on conserve le bien 5 ans)

Taxe sur la plus value = 19 (IR) + 17,2% (PS)

Exonération totale d'IR après 22ans et exonération totale de PS à 30 ans
Cf Support (Taxe sur la plus-value des particuliers)



Régime fiscal

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Exonération TOTALE plus-value après 5ans d'activité LMP si : <ul style="list-style-type: none">- < 90 K/an encaissé- Les deux dernières années Exonération partielle si entre 90K et 126K	Inscription au RCS Affilié RSI Exonération uniquement FISCAL 12,8% hors prélèvement sociaux de 17,2%
Amortissement du bien (comme LMNP)	Réintégration des amortissements à la plus-value
Déficit imputable aux autres revenus sans limite	Dans la pratique, quasi impossible. Seul les déficits liés aux déductions sont imputables des revenus. Et non ceux liés aux amortissements.
	Passage d'un bien nu en LMP Assimilé à une revente du patrimoine perso verso pro (Plus-value) donc intérêt de rentrer dans l'actif à la valeur d'achat (Contrairement au LMNP)
IFI non applicable sur des biens en LMP	Rarement applicable. Il faut que : <ul style="list-style-type: none">-Revenu LMP soit en bénéfice-Revenu LMP > aux autres revenus
Exonération 75% droit de succession <ul style="list-style-type: none">- PACTE DUTREIL- PAS DE TEXTE OFFICIEL- MAIS TOLÉRANCE ADMINISTRATION FISCALE- A VOIR AVEC LES PROFESSIONNELS QUI T'ACCOMPAGNE	