



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Impôt sur le revenu - Plus-value immobilière

Vérfié le 08 avril 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)


La plus-value que vous réalisez en vendant un bien immobilier est imposable sur le revenu, sauf s'il s'agit de votre résidence principale. Vous pouvez bénéficier d'exonérations selon la nature du bien ou votre situation personnelle.

### Opérations concernées

#### Plus-values imposables

Vous êtes soumis à l'impôt sur le revenu pour les plus-values immobilières que vous réalisez dans le cadre de la gestion de votre patrimoine immobilier privé dans les cas suivants :

- Vente d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain)
- Vente des droits attachés à un bien immobilier ( *servitudes* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1069>) par exemple)
- Vente par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés) ou d'un fonds de placement dans l'immobilier (FPI)
- Échange de biens, partage ou apport en société.

 **A noter** : la plus-value immobilière est soumise aux **prélèvements sociaux** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2329>).

#### Plus-values exonérées

Les principales exonérations d'impôt sur les plus-values immobilières sont liées à la nature du bien cédé, à la qualité du vendeur et de l'acquéreur.


La plupart des exonérations sont accordées sous conditions.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

#### Exonérations liées au bien cédé

Vous êtes exonéré dans les cas suivants :

- Vente de la **résidence principale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752>) et dépendances (garages, aires de stationnement, cours, etc.)
- Vente d'un logement autre que la résidence principale, si vous utilisez le prix de la vente pour acheter ou construire votre habitation principale dans un délai de 2 ans.  
De plus, vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale dans les 4 années précédant la vente
- Vente d'un droit de surélévation jusqu'au 31 décembre 2022
- Bien échangé dans le cadre de certaines opérations de remembrement
- Bien dont le prix de vente ne dépasse pas 15 000 €
- Bien détenu depuis plus de 22 ans

 **A noter** : un bien détenu depuis plus de 30 ans est aussi exonéré de prélèvements sociaux.

#### Exonérations liées à l'acheteur

Vous êtes exonéré dans les cas suivants :

- Bien vendu directement ou indirectement à un organisme en charge du logement social (jusqu'au 31 décembre 2022)
- Bien vendu à un opérateur privé qui s'engage à réaliser ou achever des logements sociaux (jusqu'au 31 décembre 2022)
- Bien exproprié sous condition du emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de 12 mois
- Bien cédé par un particulier ayant exercé son droit de délaissement dans certaines conditions, sous réserve du emploi de l'intégralité du prix de cession par l'acquisition, la construction la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de 12 mois

#### Exonérations liées au vendeur

Vous êtes exonéré si vous êtes dans l'une des situations suivantes :

- Vous touchez une pension de vieillesse ou avez une carte mobilité inclusion, et votre revenu fiscal de référence ne dépasse pas 10 988 € pour la première part de quotient familial pour l'année 2018 pour une cession effectuée en 2020
- Vous résidez dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés, et votre revenu

fiscal de référence ne dépasse pas 25 839 € pour la première part de quotient familial pour l'année 2018 pour une cession effectuée en 2020

- Vous êtes non résident en France
- Vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale dans les 4 années précédentes. La vente d'un logement autre que la résidence principale est exonérée. Mais vous devez utiliser le prix de la vente pour acheter ou construire votre habitation principale dans un délai de 2 ans.

## Calcul de la plus-value

La plus-value immobilière est égale à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition.

Si vous réalisez une moins-value, c'est-à-dire une perte, vous ne pouvez pas la déduire d'une plus-value réalisée lors de la vente d'un autre bien (sauf exceptions).

### Prix de vente

Le prix de vente est le prix indiqué dans l'acte.

Vous pouvez déduire du prix, sur justificatifs, les frais supportés lors de la vente (par exemple, les frais liés aux diagnostics obligatoires).

Le prix de vente doit être augmenté des sommes versées à votre profit (par exemple, une indemnité d'éviction versée par l'acheteur au locataire en place).

### Prix d'acquisition

#### Bien acheté

Si vous avez acheté le bien, le prix d'acquisition est indiqué dans l'acte de vente.

Il peut être augmenté, sur justificatifs, des frais suivants :

- Charges et indemnités versées au vendeur à l'achat
- Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, frais de notaire). Si vous ne pouvez pas les justifier, vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 7,5 % du prix d'achat
- Dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration sous conditions). Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, vous pouvez déduire soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15 % du prix d'achat
- Frais de voirie, réseaux et distributions (frais d'aménagement pour lotissement par exemple).

#### Bien reçu gratuitement

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, le prix d'acquisition correspond à la valeur retenue pour calculer les droits de succession ou de donation.

## Imposition

### Abattement

La plus-value est diminuée d'un **abattement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R3018>) qui dépend du temps pendant lequel vous avez possédé le bien.

**L'assiette** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R13084>) est différente pour le calcul de l'impôt sur le revenu et celui des prélèvements sociaux.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier

| Durée de détention                              | Taux d'abattement par année de détention |  |
|---|--|--|
|   | Assiette pour l'impôt sur le revenu      | Assiette pour les prélèvements sociaux |
| Moins de 6 ans                                  | 0 %                                      | 0 %                                    |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année | 6 %                                      | 1,65 %                                 |
| 22 <sup>e</sup> année révolue                   | 4 %                                      | 1,6 %                                  |
| Au delà de la 22 <sup>e</sup> année             | Exonération                              | 9 %                                    |
| Au delà de la 30 <sup>e</sup> année             | Exonération                              | Exonération                            |

### Exemple :

Vous avez revendu un bien que vous possédiez depuis 10 ans. Vous avez réalisé avec cette vente une plus-value de 10 000 €.

- Vous bénéficiez d'un abattement sur l'impôt de 6 % par an de la 6<sup>e</sup> à la 10<sup>e</sup> année, soit 30 % (6 % x 5). Vous aurez ainsi un abattement de : 10 000 € x 30 % soit 3 000 €. Vous déclarerez alors en revenu 7 000 € (10 000 € - 3 000 €).
- Vous bénéficiez d'un abattement sur les prélèvements sociaux de 1,65 % par an de la 6<sup>e</sup> à la 10<sup>e</sup> année, soit 8,25 % (1,65 % x 5). Vous aurez ainsi un abattement de : 10 000 € x 8,25 % soit 825 €. Vous devrez payer les prélèvements sociaux sur la base de 9 175 € (10 000 € - 825 €).

#### Abattement exceptionnel


Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

#### Abattement exceptionnel en zones tendues (revenus 2020)

Un abattement exceptionnel de 70 % s'applique en zones A ou A bis lorsque l'acquéreur s'engage à démolir les constructions existantes pour reconstruire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sous certaines conditions.

La promesse de vente devait être signée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au  
simulateur   
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

L'abattement est applicable pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Cet abattement s'applique sur la plus-value selon la durée de détention du bien.

Il peut être majoré à 85 % si des logements sociaux représentent au moins 50 % de la surface totale des constructions.

L'abattement peut ne pas s'appliquer si le vendeur et l'acheteur ont des liens familiaux (par exemple s'ils sont *en couple* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42442>)).

 **A savoir :** les travaux de construction doivent être achevés dans un délai de 4 ans à partir de la date d'acquisition.

#### Abattement lié à des opérations d'urbanisme ou de revitalisation du territoire (revenus 2021)

Un abattement exceptionnel de 70 % s'applique dans les zones couvertes par une grande opération d'urbanisme ou par une opération de revitalisation du territoire.

L'acquéreur s'engage à démolir les constructions existantes pour reconstruire un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, sous certaines conditions.

La promesse de vente doit être signée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

L'abattement est applicable pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Cet abattement s'applique sur la plus-value selon la durée de détention du bien.

Il peut être majoré à 85 % si des logements sociaux (ou intermédiaires) représentent au moins 50 % de la surface totale des constructions.

L'abattement peut ne pas s'appliquer si le vendeur et l'acheteur ont des liens familiaux (par exemple s'ils sont *en couple* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42442>)).

 **A savoir :** les travaux de construction doivent être achevés dans un délai de 4 ans à partir de la date d'acquisition.

#### Taux d'imposition

La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %.

*Exemple :*

Pour une plus-value imposable de 20 000 €, l'impôt sur le revenu est de 3 800 € (20 000 € x 19 %).

Une taxe supplémentaire s'applique en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 €. Le taux varie de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

Le formulaire n°2048-IMM-SD contient un tableau permettant d'en établir le montant (en pratique, celui-ci est calculé par le notaire).

La taxe ne concerne ni les ventes exonérées, ni les ventes de terrains à bâtir.

➡ **A savoir** : vous pouvez consulter des exemples de calcul de plus-values immobilières sur le [dépliant d'information de l'administration fiscale](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603) (https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603) et sur le [site impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) (https://www.impots.gouv.fr/portail/node/4349) .

## Déclaration et paiement

Formalités effectuées par le notaire

Le notaire chargé de la vente effectue les opérations suivantes :

- Démarches auprès de l'administration fiscale
- Calcul de la plus-value imposable et du montant de l'impôt à payer
- Établissement de la déclaration
- Paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière auprès des services de la publicité foncière du lieu du bien

Indication de la plus-value sur votre déclaration de revenus

Vous devez indiquer sur votre déclaration de revenus les informations suivantes :

- Montant de la plus-value déclarée par le notaire
- Si nécessaire, plus-value exonérée en cas de 1<sup>re</sup> cession d'un logement autre que votre [résidence principale](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752)

Déclaration en ligne

La déclaration 2021 des revenus de 2019 est terminée.

La déclaration 2022 des revenus de 2021 débutera en avril 2022.

Déclaration papier

La déclaration 2021 des revenus de 2019 est terminée.

La déclaration 2022 des revenus de 2021 débutera en avril 2022.

## Textes de loi et références

- Code général des impôts : articles 150 A bis à 150 VH (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006197216/) *Plus-values de cession à titre onéreux des biens et droits mobiliers et immobiliers (articles 150 U à 150 VH)*
- Code général des impôts : articles 170 à 175 A (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006162524/) *Indication du montant des plus-values immobilières sur la déclaration de revenus*
- Code général des impôts : article 200 B (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000025918890/) *Taux d'imposition des plus-values immobilières*
- Code général des impôts : article 1609 nonies G (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000026896904/) *Taxe sur les plus-values immobilières élevées*
- Article 28 de la loi n°2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000037949557/) *Abattement exceptionnel pour les zones tendues*
- Code général des impôts, annexe 3 : articles 41 duovicies D à 41 duovicies I (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006179295/) *Mentions obligatoires sur l'acte de vente en cas de demande d'exonération pour 1ère cession d'un logement (article 41 duovicies-0 H), détermination du prix de cession et d'acquisition (articles 41 duovicies H et 41 duovicies I)*
- Code de la sécurité sociale : article L136-7 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006173129/) *Contribution sociale sur les produits de placement (dont les plus-values immobilières : 2° du I)*
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-PVI relatif aux plus-values immobilières (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5892-PGP)
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-PVI-20-10 relatif à la détermination de la plus-value immobilière brute (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6214-PGP)
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-PVI-20-20 relatif à la détermination de la plus-value immobilière imposable (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP)
- Bofip-Impôts n°BOI-RFPI-TPVIE relatif à la taxe sur les plus-values immobilières élevées (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8595-PGP)
- Arrêté du 29 décembre 2017 fixant la liste des communes pour l'application de l'abattement prévu à l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2017 (https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000036337854)
- Bofip-Impôts n° BOI-RFPI-PVI6-10-40 relatif aux exonérations de plus-values immobilières (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6213-PGP)

## Services en ligne et formulaires

- Impôts : accéder à votre espace Particulier (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120)  
Service en ligne
- Simulateur de calcul pour 2021 : impôt sur les revenus de 2020 (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2740)  
Simulateur
- Déclaration 2021 en ligne des revenus de 2020 (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280)  
Service en ligne
- Déclaration 2021 complémentaire des revenus 2020 (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1282)  
Formulaire
- Déclaration 2020 de plus-value - Cessions d'immeubles ou de droits immobiliers (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R43442)  
Formulaire

- Déclaration 2021 de plus-value sur les cessions de terrains à bâtir (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R38703>)  
Formulaire
- Déclaration 2021 de plus-value - Cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31759>)  
Formulaire
- Déclaration 2021 de plus-value d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31755>)  
Formulaire

#### Pour en savoir plus

- Vendre un bien immobilier [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/4349) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/4349>)  
*Ministère chargé des finances*
- Site des impôts [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/>)  
*Ministère chargé des finances*
- Impôt sur le revenu : dépliants d'information [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/11603>)  
*Ministère chargé des finances*
- Brochure pratique 2021 - Déclaration des revenus de 2020 [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2021/accueil.htm)  
([https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir\\_2021/accueil.htm](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2021/accueil.htm))  
*Ministère chargé des finances*
- Vous vivez à l'étranger et vendez un bien immobilier situé en France [↗](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/4451) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/4451>)  
*Ministère chargé des finances*