

# VENTE D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON PAR UN PARTICULIER : COMMENT CALCULER L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE ?

L'incidence fiscale est à prendre en compte dans tous projets, que l'on souhaite acheter ou vendre.

Dans un projet de vente, sauf si l'opération bénéficie d'un régime d'exonération – notamment la vente de la résidence principale – l'impôt sur la plus-value est un élément à ne pas négliger par le propriétaire. Le présent article vise à expliquer comment se calcule l'impôt sur la plus-value en cas de vente par un particulier résidant fiscalement en France (personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés), dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé. L'objectif de cet article est de donner à un propriétaire les clés lui permettant de calculer les impôts qu'il aurait à régler en cas de vente d'un appartement ou d'une maison lui appartenant.

Il sera successivement présenté l'impôt sur la plus-value des biens bâtis, la taxe complémentaire sur les plus-values élevées puis les modalités pratiques de déclai-



ration et de paiement des impôts. Les terrains à bâtir ne suivent que partiellement ce régime et sont soumis à d'autres taxes qui ne seront pas abordées.

**Henri Chesnelong, notaire à Toulouse**

*Afin d'illustrer les modalités de calcul de l'impôt, il sera suivi le cas de Monsieur JACQUES.*

*Ce dernier a acquis le 1<sup>er</sup> juin 2010 un appartement situé à Toulouse moyennant le prix de 110 000 €, en ce compris 5 000 € de meubles. Il a en outre réglé une commission d'agence de 5 000 € et les frais d'acte d'acquisition d'environ 8 300 €.*

*Entre deux locataires, Monsieur JACQUES a effectué des travaux de rénovation pour 20 000 €, qu'il a déduit de ses revenus fonciers.*

*L'appartement a été loué, et suite au départ du dernier locataire Monsieur JACQUES envisage aujourd'hui (avril 2020) de le vendre moyennant le prix de 210 000 €, en ce compris 5 000 € de meubles et 10 000 € de commission d'agence.*

## L'impôt sur la plus-value

La particularité de cet impôt est sa dégressivité dans le temps. Afin de calculer l'impôt à régler, il convient dans un premier temps de calculer la plus-value brute, puis d'appliquer des abat-