

Note sommaire¹

Traitement fiscal de la plus-value immobilière d'un produit PERL

Les plus-values réalisées par les particuliers² à l'occasion de la cession à titre onéreux³ de biens et droits immobiliers sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % (32,5⁴ % avec les prélèvements sociaux).

Le produit PERL relève de ce dispositif général.

En particulier, se pose la question de la fiscalité applicable en cas de vente après réunion de propriété⁵, c'est-à-dire lorsque, préalablement à la revente, l'acquéreur de la nue-propriété est devenu plein propriétaire en raison de l'extinction de l'usufruit.

Classiquement, pour calculer l'impôt dû, il convient d'en déterminer préalablement l'assiette, c'est-à-dire la valeur à laquelle le taux de 32,5 % sera appliqué. Il importe donc dans un premier temps de déterminer la plus-value « fiscale », qui se distingue de la plus-value mathématique.

La plus-value fiscale correspond au résultat de l'opération mathématique « prix de cession – prix d'acquisition », auquel divers correctifs⁶ sont appliqués, dont l'abattement pour durée de détention.

Détermination du prix de cession

Le prix de cession (c'est-à-dire le prix de « revente ») correspond au prix stipulé à l'acte⁷.

Ce prix peut être diminué des frais de cession. Seuls sont déductibles les frais effectivement supportés par le vendeur et limitativement énumérés par le législateur (essentiellement : commission de vente, certifications et diagnostics obligatoires, frais de mainlevée d'hypothèque).

↳ Ainsi est déterminé le [prix de cession fiscal](#)

Détermination du prix d'acquisition

Il s'agit du prix TTC effectivement versé lors de l'achat du bien.

Toutefois, le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de **7,5 %** au titre des frais d'acquisition.

En outre, les travaux « effectués » sur un immeuble bâti acquis depuis plus de cinq ans peuvent être pris en compte, sans justificatif, pour un montant fixé forfaitairement à **15 %** du prix d'acquisition. Le forfait de 15 % s'applique sans que le cédant ait à établir la réalité des travaux, c'est-à-dire même en l'absence de travaux.

A noter : lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, il est admis⁸ de retenir, pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la **pleine propriété**) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant.

↳ Ainsi est déterminé le [prix d'acquisition fiscal](#)

Détermination de la plus-value brute

La plus-value brute correspond au résultat de l'opération suivante, les valeurs ayant été calculées ainsi qu'il a été dit ci-dessus :

$$\text{Plus-value brute} = (\text{prix de cession fiscal} - \text{prix d'acquisition fiscal})$$

↳ Ainsi est déterminée la [plus-value brute](#)

Détermination de la plus-value imposable

Lorsque l'immeuble cédé est détenu depuis plus de cinq ans, le montant de la plus-value brute est diminué d'un abattement variable en fonction de la durée de détention (2 % par an de la 6^{ème} année de détention jusqu'à la 17^{ème}, 4 % par an de la 18^{ème} année à la 24^{ème} et 8 % par an de la 25^{ème} à la 30^{ème} année).

L'abattement pour durée de détention peut être présenté de la manière suivante :

Périodes	Abattement par année de détention
0 à 5 ans	0 % (pas d'abattement les 5 premières années de détention)
6 à 17 ans	2 % par an
18 à 24 ans	4 % par an
25 à 30 ans	8 % par an (effacement total de la plus-value après 30 ans de détention)

Le délai de détention court depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de cession, par périodes de douze mois, en faisant abstraction des fractions d'années (ainsi, 7.5 ans comptent pour 7 ans).

A noter : dans notre hypothèse de vente après réunion de propriété, la durée de possession est à décompter à partir de la première des deux acquisitions⁹, c'est-à-dire celle de la nue-propriété, sans souffrir du fait que l'usufruit a été acquis postérieurement, par voie d'extinction.

Ainsi, par exemple, un immeuble vendu 17 ans après la signature de l'acte d'acquisition de la nue-propriété permettra d'appliquer à la plus-value brute un abattement de 24 %. La plus-value imposable correspondra donc à 76 % de la plus-value brute.

↳ Ainsi est déterminée la plus-value imposable

Calcul de l'impôt dû

La plus-value imposable représente l'assiette à laquelle il convient d'appliquer le taux d'imposition global de 32,5 % (dont 13,5 % de prélèvements sociaux).

¹ Cette note d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale. Elle a été rédigée en fonction des informations disponibles le 09.09.2011, soit avant la promulgation de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011.

Les modalités décrites correspondent au régime fiscal devant être applicable au titre des actes authentiques signés à compter du 1^{er} février 2012 (à compter du 25 août 2011 pour certaines opérations d'apport en société).

² Le régime des plus-values immobilières privées s'applique aux plus-values réalisées par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, soit directement, soit au travers de sociétés de personnes relevant de l'impôt sur le revenu, autres que celles dont l'activité relève des BIC, des BA ou des BNC.

³ Vente, échange, apport...

⁴ Taux global pour un résident fiscal français (résident d'un pays de l'EEE sauf Liechtenstein: 19 % ; sinon 33^{1/3}, voire 50 % pour les Etats « non coopératifs »).

⁵ En cas de vente sur le marché secondaire, c'est-à-dire avant extinction de l'usufruit, les règles contenues dans la présente note sont applicables *mutatis mutandis*. On notera que, dans une telle hypothèse, le prix d'acquisition fiscal correspond au prix d'acquisition de la seule nue-propriété. Par ailleurs, la revente d'un bien, acquis en VEFA, achevé depuis moins de 5 ans, reste dans le champ de la TVA immobilière. Enfin, si la revente intervient moins de 5 ans après l'acquisition, aucune déduction forfaitaire pour travaux ne sera admise.

⁶ Ne sont pas traités ici les cas d'exonération, notamment celui applicable à la cession de la résidence principale.

⁷ Augmenté, le cas échéant, des charges en capital et indemnités stipulées au profit du vendeur.

⁸ L'instruction fiscale parue au BOI 8 M-1-05 du 4 août 2005 précise au numéro 14 de sa fiche numéro 16 :

« Prix d'acquisition. Il convient de distinguer les situations suivantes (...)

- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit ou à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant ».

⁹ Instruction fiscale 8 M-1-04 du 14 janvier 2004, fiche 4, n°11 et fiche 6, n° 10. Dans le même sens, Instruction fiscale 8 M-1-05 précitée, fiche 16, n° 15.