

Marie FONDACCI GUILLARMÉ

MAÎTRISER LES TECHNIQUES DE L'IMMOBILIER

Transaction immobilière
Gestion locative
Gestion de copropriété

- | Cours complet
- | Cas d'étude
- | Tests de connaissances corrigés

2^e édition à jour
des lois nouvelles
Alur et Pinel

FORMATION
&
CONTINUE



ENSEIGNEMENT
PROFESSIONNEL

EYROLLES





Marie FONDACCI GUILLARMÉ

MAÎTRISER LES TECHNIQUES DE L'IMMOBILIER

Professeur en classe de BTS des professions immobilières à Toulon (Institut Optima) depuis 1999, **Marie Fondacci Guillarmé** enseigne également les techniques du bâtiment et la lecture de plan, le droit de la construction et le droit de l'urbanisme. Titulaire d'un DESS en droit immobilier et gestion du patrimoine, elle dirige un cabinet de gestion locative et de copropriété ainsi qu'un service de transaction. Ce manuel repose spécifiquement sur son enseignement dédié à la préparation du BTS Professions immobilières dont un nouveau référentiel a été institué par l'Éducation nationale à la rentrée 2012.

Chez le même éditeur
Bernard de Polignac, Jean-Pierre Monceau & Xavier De Cussac, *Expertise immobilière. Guide pratique*, 6^e éd., 496 p.

Patrick Gérard, *Pratique du droit de l'urbanisme. Urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel*, 6^e éd., 336 p.

Patricia Grelier Wyckoff, *Pratique du droit de la construction. Marchés publics et privés*, 7^e éd., 576 p.

Bertrand Couette, *Guide pratique de la loi MOP*, 3^e éd., 600 p.

Publics

**Élèves préparant le BTS
Professions immobilières**

**Étudiants en licence
et licence professionnelle**

**Professionnels en activité
désireux de disposer
d'un manuel de référence
pour se perfectionner ainsi que
pour mettre à jour et asseoir
leurs connaissances**

Conforme au programme du BTS Professions immobilières, ce manuel illustré de nombreux cas d'étude complets et réels est rigoureusement à jour des lois nouvelles :

- la loi Alur du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové ;
- la loi Pinel du 5 novembre 2014 relative au bail commercial ;
- la loi de défiscalisation Pinel applicable depuis le 1^{er} septembre 2014.

La partie juridique du programme représentant un tiers de la note à l'examen, cette deuxième édition bénéficie en exclusivité d'un approfondissement de la partie juridique portant sur la gestion locative et la gestion de copropriété. Enfin, elle a été complétée par des tests de connaissances qui faciliteront les révisions en vue des examens.

Sommaire

I La transaction immobilière

Les frais de notaire • Les plus-values immobilières • Les méthodes d'évaluation des valeurs vénales • Conseiller un client sur un choix d'investissement locatif • Analyse financière de l'acquéreur • La succession • Le viager

II La gestion locative modifiée par la loi Alur

La location d'un logement nu • Le bail meublé et la location saisonnière • Le bail commercial modifié par la loi Alur et le bail professionnel • La reddition des comptes • Le logement social

III La gestion de copropriété modifiée par la loi Alur

La copropriété • Le syndic • La comptabilité • Déroulement d'une assemblée générale • La répartition des charges

Tests de connaissances corrigés

En 1^{re} de couverture, de haut en bas :
Immeuble de bureau © shocky/fotolia. Pavillon et étiquette énergie
© Onidji/fotolia. Remise des clés à des propriétaires © Kzenon/
fotolia

Réalisation de la couverture : Christophe Picaud

www.editions-eyrolles.com

Marie Fondacci-Guillarmé

Maîtriser les techniques de l'immobilier

Transaction immobilière, gestion locative
et gestion de copropriété

Deuxième édition mise à jour et augmentée

EYROLLES



ÉDITIONS EYROLLES
61, bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, microfilmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC) – 20, rue des Grands-Augustins – 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2015, ISBN : 978-2-212-14276-1

Sommaire

PARTIE I – LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE

1. Les frais de notaire 3
2. Les plus-values immobilières 7
3. Les méthodes d'évaluation des valeurs vénales 13
4. Conseiller un client sur un choix d'investissement locatif 25
5. Analyse financière de l'acquéreur 55
6. La succession 77
7. Le viager 85

PARTIE II – LA GESTION LOCATIVE MODIFIÉE PAR LA LOI ALUR

8. La location d'un logement nu 93
9. Le bail meublé et la location saisonnière 113
10. Le bail commercial modifié par la loi Alur
et le bail professionnel 119
11. La reddition des comptes 125
12. Le logement social 133

PARTIE III – LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ MODIFIÉE PAR LA LOI ALUR

13. La copropriété 141
14. Le syndic 145
15. La comptabilité 153
16. Déroulement d'une assemblée générale 167
17. La répartition des charges 173

TESTS DE CONNAISSANCES 183

Table des matières

La transaction immobilière

1. **Les frais de notaire** 3 – Les frais de notaire dans l'ancien 3 – Les frais de notaire dans le neuf 5
2. **Les plus-values immobilières** 7 – Calcul de l'impôt sur la plus-value brute 8 – Calcul de l'impôt sur la plus-value nette imposable (PVNI) 9 – Impôts et prélèvements sociaux 10 – La surtaxe 10 – Terrains à bâtir 12
3. **Les méthodes d'évaluation des valeurs vénales** 13 – La notion de valeur vénale 13 – Étude du terrain 14 – Villas et propriétés foncières 16 – Appartements 19 – Applications 23
4. **Conseiller un client sur un choix d'investissement locatif** 25 – Les bases de l'enregistrement fiscal 26 – Calcul de l'impôt sur le revenu 27 – Comparatif régime réel et microfoncier, application 28 – Les dispositifs de défiscalisation 30
5. **Analyse financière de l'acquéreur** 55 – Les crédits immobiliers 55 – La loi Scrivener 68 – Le plan de financement 69 – Application 73
6. **La succession** 77 – Part de la succession revenant aux descendants 77 – Les abattements 78 – L'attestation de propriété 80 – La déclaration de succession 81 – Le partage 81 – Application 82
7. **Le viager** 85 – Le principe 85 – Le viager occupé 87 – Le viager libre 89 – Le prêt viager hypothécaire 89

La gestion locative modifiée par la loi Alur

8. **La location d'un logement nu** 93 – Le logement décent 94 – Le contrat de location 95 – L'état des lieux (art. 3-2) 99 – La commission départementale de conciliation 100 – Les conditions financières de la location 100 – Application 106 – L'abandon de domicile (art. 14 – SRU) 107 – Les modalités de congé (art. 15) 108 – Résiliation

du contrat de location (art. 24) 109 – L’expulsion (art. 24) 110
 – La colocation 111 – Les aides au logement 112

9. Le bail meublé et la location saisonnière 113 – Le bail meublé 113
 – La location saisonnière 115 – Litiges 117

10. Le bail commercial modifié par la loi Alur et le bail professionnel 119
 – Le bail commercial 119 – Application 123 – Le bail professionnel 124

11. La reddition des comptes 125 – Le mandat de gestion 125 – Les charges d’un logement 126 – Application 129 – La provision sur charges 130
 – La régularisation des charges 130 – Application 131

12. Le logement social 133 – Les conditions d’accès 133 – La procédure d’attribution 134 – Le calcul de la surface 134 – La révision du loyer et le surloyer 134 – Application 138 – Les procédures 138

La gestion de la copropriété modifiée par la loi Alur

13. La copropriété 141 – Principes d’applicabilité du droit de la copropriété 141 – La création de la copropriété 142 – Application 143

14. Le syndic 145 – Principe 145 – Le contrat de syndic 147 – Le carnet d’entretien 148 – Le diagnostic technique global 148 – Les documents comptables 149

15. La comptabilité 153 – L’état financier 153 – Le budget prévisionnel 156 – Le compte de gestion pour travaux 160 – État des travaux 161

16. Déroulement d’une assemblée générale 167 – Les règles de majorité 167 – Le procès-verbal (art. 17) 170

17. La répartition des charges 173 – Principe 173 – Le recouvrement des charges impayées 174 – Application 174

Tests de connaissances

Test en copropriété 183 – Correction du test « En copropriété » 184
 – Test « En gestion locative » 189 – Correction du test « En gestion locative » 190

Partie I

La transaction immobilière

CHAPITRE 1

Les frais de notaire

Une transaction immobilière entraîne des frais d'acquisition.

Le notaire joue un rôle de percepteur et perçoit la part la plus importante pour le compte de l'État et des collectivités locales, ce sont les droits de mutation.

Les frais sont exigibles au jour de la signature de l'acte.

Les frais de notaire dans l'ancien

Dès lors qu'un bien immobilier a subi une première mutation, il bascule dans le marché secondaire, celui de l'ancien. Rentrent dans cette catégorie tous les logements, garages, terrains, caves, locaux commerciaux ou professionnels...

Les frais de notaire sont divisés en 3 parties :

Les droits de mutation

Ils se décomposent en différents droits proportionnels perçus par l'État, le Département et la commune.

Les impositions locales sont perçues au profit des départements et les taxes d'État au profit de l'État.

Une augmentation est appliquée jusqu'au 29/02/2016, la loi de finances 2015 autoriserait au-delà de 2016 la hausse des droits de mutation ; ne sont pas concernés à ce jour : Indre, Isère, Loire-Atlantique, Mayenne, Morbihan, Paris, Yvelines, Martinique, Guyane, Mayotte. Pour ces départements, la taxation restera inchangée au taux de **5,09 %**.

Pour les autres départements, un taux de droit commun à **5,80 %** ainsi décomposé :

- taxe départementale : **4,5 %** du prix d'acquisition,
- taxe communale : **1,20 %** du prix d'acquisition ;
- taxe nationale au profit de l'État : **2,37 %** sur le montant de la taxe départementale ;

- la contribution de sécurité immobilière qui vient en supplément du taux de droit commun. Elle est due à l'État pour les formalités d'enregistrement et de publicité foncière. Son taux proportionnel est de **0,10 %** du prix du bien, avec un minimum de 15 €. Jusqu'en 2012, c'était le conservateur des hypothèques qui était chargé de ce service.

Exemple

L'acquéreur d'un bien d'une valeur de **100 000 €** réglera **5 800 € de taxes** et **100 € de CSI**.

Seules les taxes ont augmenté et non les honoraires du notaire.

Les émoluments du notaire

Les émoluments de vente

Ils sont proportionnels au prix de vente du bien selon un tarif officiel (décret du 8 mars 1978). Si les deux parties exigent la participation de leur notaire, l'acte s'effectue en « double minute » et la rémunération sera partagée par moitié entre le notaire vendeur et le notaire acquéreur. Les actes sont classés par séries, la vente immobilière appartient à la série 1 coefficient 1. Ils sont calculés à partir d'un pourcentage HT par tranche de prix, au résultat il faudra rajouter la TVA de **20 %**.

Tableau 1.1. Mode de calcul des émoluments variables du notaire calculés

| Première série S1 | En pourcentage (HT) |
|--------------------------------------|---------------------|
| De 0 jusqu'à 6 500 € | 4 |
| Au-delà de 6 500 € jusqu'à 17 000 € | 1,65 |
| Au-delà de 17 000 € jusqu'à 60 000 € | 1,1 |
| Au-delà de 60 000 € | 0,825 |

Suivons l'exemple du bien à 100 000 €

Jusqu'à 6 500 = 260 €

De 6 500 à 17 000 € = 173,25 €

De 17 000 à 60 000 € = 473 €

De 60 000 à 100 000 € = 330 €

Total HT = 1 236,25 €

TVA 20 % = 247,25 €

Total TTC = 1 483,50 €

Attention : si l'acquisition se fait à l'aide d'un prêt établi par le notaire, il percevra des émoluments sur cet acte, calculé sur le montant de l'emprunt.

Les émoluments fixes

Le notaire est rémunéré pour les formalités qu'il effectue telles qu'une demande de purge du droit de préemption, d'un acte de naissance... Ils sont calculés sur une unité de valeur à 3,90 € HT. Chaque formalité possède une valeur de plusieurs unités.

Ces émoluments varient entre 500 et 1 000 € selon les actes.

Les émoluments de négociation

Ils sont dus dès que le notaire mandataire rapproche les parties pour conclure une vente. Ce sont des actions occasionnelles, il les effectue au même titre qu'un agent immobilier et doit posséder un mandat signé par le vendeur.

Le tarif est réglementé, sur le prix de vente, 5 % HT jusqu'à 45 735 € et 2,5 % HT au-delà.

Les déboursés

Il s'agit de toutes les sommes réglées par le notaire pour le compte du client.

C'est la rémunération de divers intervenants pour obtenir auprès des administrations des documents obligatoires à la réalisation de la vente.

Le notaire demande au client une provision sur frais et sur émoluments. Le notaire a l'interdiction d'en faire l'avance, si le montant des premiers frais est insuffisant, il doit demander à son client un versement complémentaire.

Documents ou prestations : extraits cadastraux, documents d'urbanisme, appel à un géomètre expert, publicité au bureau des hypothèques...

Exemple final du bien à 100 000 € dans l'ancien

Droits de mutation 5 800 €

CSI : 100 €

Émoluments de vente : 1 483,50 €

Émoluments fixes : 500 €

Total frais de notaire : 7 883,50 €

Les frais de notaire dans le neuf

Depuis le 1^{er} janvier 2013, un logement revendu pour la première fois dans les 5 ans de son achèvement, que le vendeur l'ait acheté sur plans « vente en état futur d'achèvement » ou dans le cadre d'une construction de maison individuelle, n'est plus considéré comme un logement neuf bénéficiant de frais de notaire réduits. L'acquéreur doit régler les mêmes frais que pour l'ancien.

Sont considérés comme logements neufs les logements en 1^{re} mutation.

La transaction est dispensée des droits d'enregistrement, comme le prix du logement sur plans inclut déjà une TVA au taux de 20 % qui est supportée par l'acquéreur.

La vente est alors seulement soumise à une taxe de publicité foncière de 0,715 % sur le prix HT de l'acquisition.

On y ajoutera la rémunération du notaire comme dans l'ancien plus la contribution de sécurité immobilière à 0,10 % sur le prix d'acquisition TTC.

Exemple

Bien 100 000 € TTC dans le neuf :

Prix HT du bien : $100\,000/1,2 = 83\,333,33$ €

Taxe de publicité foncière à 0,715 % du prix HT : 595,83 €

CSI sur le prix TTC du bien : 100 €

Émoluments de vente sur le prix HT du bien : $83\,333 - 60\,000 = (23\,333 \times 0,825 \%) + 906,25$
 $= 1\,498,74$ € $\times 1,20 = 1\,318,48$ € TTC

Émoluments fixes : 500 €

Total frais de notaire : 2 515 €

CHAPITRE 2

Les plus-values immobilières

L'augmentation de valeur constatée à l'occasion d'une vente portant sur un bien immobilier détenu par un particulier est, sauf exonérations prévues par la loi, imposable comme un revenu.

Les plus-values imposables sont celles réalisées par des personnes physiques à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus durant 30 ans depuis la loi de finances du 20/09/2011. Les SCPI et SCI ne sont pas exonérées. De nombreuses modifications ont été apportées depuis 2012. Une réforme des mesures apparaîtra dans la loi de finances 2014.

Plus-values exonérées

- Les mutations à titre gratuit (donations) mais imposables à la revente par l'héritier.
- Les immeubles constituant l'habitation principale du cédant au jour de la cession.
- Pour les titulaires de pensions vieillesse non imposables à l'IR.
- Cession d'un bien détenu depuis plus de 15 ans.
- Toute cession d'immeuble dont la valeur n'excède pas 15 000 €.
- Les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi est satisfaite.
- Les titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent gratuitement à la disposition d'un des associés un logement à titre d'habitation principale.
- Une exonération particulière est prévue en faveur des propriétaires en France mais non-résidents.
- Pour ceux qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, mais qui possèdent une résidence secondaire (louée ou utilisée par le propriétaire). Les conditions sont :
 - première vente d'une résidence secondaire depuis le 01/02/2012 ;
 - ne pas être propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la vente ;
 - le prix de la vente doit être réemployé intégralement ou partiellement, dans un délai de 24 mois, pour acheter une résidence principale. L'exonération s'applique à la partie réinvestie.

- Les personnes âgées vivant en maison de retraite doivent vendre dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en résidence. Les conditions sont :
 - le logement doit être vacant ;
 - le revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser : 23 572 € + 5 507 par 1/2 part supplémentaire ;
 - ne pas être soumis à l'ISF au titre de l'avant-dernière année précédant la vente.

Calcul de l'impôt sur la plus-value brute

Principe

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Prix de cession

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il sera stipulé dans l'acte en déduisant les éventuels frais (honoraires d'agence, diagnostics).

Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses :

- frais afférents à l'acquisition à titre onéreux retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit forfaitairement pour les immeubles (à l'exclusion des meubles et des parts). Dans ce dernier cas, ils sont fixés à 7,5 % du prix d'acquisition ;
- dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation et d'amélioration retenues soit pour leur montant réel pour les biens de moins de cinq ans sur facture, soit forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition hors forfait de 7,5 % à condition que le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition ;
- les terrains ne bénéficient pas du forfait des 15 %.

Exemple

Prix d'acquisition : 99 000 € il y a 16 ans.

Prix de cession : 310 000 € dont 5 % d'honoraires d'agence, 1 000 € de diagnostics.

Travaux : 45 000 €.

$(99\,000 \times 7,5\%) + (99\,000 \times 15\%) = 121\,275$ €. [NB : attention les travaux ne sont pas retenus pour leur montant réel, la cession s'effectue plus de cinq ans après l'acquisition.]

$(310\,000/1,06) - 1\,000$ € = 291 453 €

PVB : $121\,275 - 291\,453 = 170\,178$ €

Calcul de l'impôt sur la plus-value nette imposable (PVNI)

Abattement pour durée de détention

Depuis le 01/09/2013 le calcul de la plus-value nette imposable a été modifié. La plus-value brute est réduite d'un abattement pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année. La durée de détention pour calculer l'impôt est scindée en deux parties : l'assiette sur l'impôt sur le revenu sur une durée de 22 ans et l'assiette sur les prélèvements sociaux sur une durée de 30 ans.

Assiette sur l'IR :

- 6 %/an de la 6^e à la 21^e année ;
- 4 % pour la 22^e année.

Assiette sur les prélèvements sociaux :

- 1,65 %/an de la 6^e à la 21^e année ;
- 1,60 % pour la 22^e année
- 9 %/an jusqu'à la 30^e année.

Reprenons l'exemple

16 ans de détention les abattements sont pris en compte à partir de la 6^e année.

Prise en compte $16 - 5 = 11$ ans

| Assiette impôt sur le revenu | Assiette prélèvements sociaux |
|--|---|
| 11 ans à 6 % : $170\,178 \times 66\% = 112\,318$ € PVNI : $170\,178 - 112\,318 = 57\,860$ € | 11 ans à 1,65 % : $170\,178 \times 18,15\% = 30\,887$ € PVNI : $170\,178 - 30\,887 = 139\,291$ € |

Abattement exceptionnel

- Du 01/09/2013 au 30/08/2014 avait été accordé un abattement supplémentaire de 25 % après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.
- Cet abattement est prorogé jusqu'au 31/12/2016 pour la vente d'un bien en zone tendue, si la promesse a date certaine au 31/12/2014. Pour en bénéficier, l'acquéreur s'engage, dans un délai de 4 ans, à démolir les constructions existantes et à reconstruire au moins 90 % de la surface de plancher prévue dans le plan local d'urbanisme (PLU). En cas de non-respect, l'acquéreur sera redevable d'une amende égale à 10 % du prix d'acquisition.

* Le zonage ABC permet d'identifier les tensions du marché du logement, de la plus tendue A à la plus détendue C.

Zone tendue : la demande dépasse le volume de logements disponibles.

Zone détendue : l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins du secteur.

Après 30 ans de détention de l'immeuble, la plus-value est totalement exonérée.

L'abattement se calcule sur la PVB.

Plus-value nette imposable : PVB – abattement

Abattement fixe

Il a été annulé avec la loi des finances rectificative de 2012.

Impôts et prélèvements sociaux

Le contribuable qui cède un immeuble est imposable :

- à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value au taux proportionnel de 19 % ;
- aux prélèvements sociaux au taux global de 15,50 % :
 - | CSG : cotisation sociale généralisée : 8,20 %,
 - | RDS : remboursement de la dette sociale : 0,5 %,
 - | prélèvement social : 5,4 %,
 - | contribution additionnelle : « solidarité autonomie » : 0,3 %,
 - | contribution additionnelle : « financement RSA » : 1,1 %.

Total du taux imposable : 34,50 %.

Exemple : montant de l'impôt global

| | |
|--|---|
| IR : 19 % | PS : 15,5 % |
| $57\,860 \times 19\% = 10\,993,34 \text{ €}$ | $139\,291 \text{ €} \times 15,5\% = 21\,590,10 \text{ €}$ |

| |
|---|
| Total impôt sur la plus-value : $10\,993,34 + 21\,590,10 = 32\,583 \text{ €}$ |
|---|

La surtaxe

À partir du 1^{er} janvier 2013, si la plus-value immobilière imposable excède 50 000 €, elle supportera une taxe supplémentaire pouvant atteindre 6 %.

Les modalités détaillées de cette mesure sont incluses dans la loi de finances rectificative n° 2012-1510 du 29 décembre 2012, parue au *Journal officiel* du 30 décembre 2012.

Elle ne concerne pas les plus-values de cessions de terrains à bâtir.

Elle vise les plus-values réalisées au titre des ventes intervenues à partir du 1^{er} janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente « a acquis date certaine » (c'est-à-dire en cas de promesse notariée ou enregistrée aux impôts) avant le 7 décembre 2012.

Elle frappe le montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu, obtenu après déduction de l'abattement progressif pour durée de détention.

Son taux varie de 2 à 6 % selon le montant de la plus-value imposable (voir le barème ci-dessous). Dès lors, les plus-values imposables à partir de 2013 seront taxées de 34,5 % à 40,5 % (prélèvements sociaux inclus).

Le barème de la nouvelle taxe est un peu complexe, car il tente de limiter l'impact d'un franchissement de seuil.

Tableau 2.1. Barème de la surtaxe

| Plus-value imposable (= PV) | Montant de la taxe |
|-----------------------------|------------------------------|
| De 50 001 à 60 000 € | 2 % PV – 5 % (60 000 – PV) |
| De 60 001 à 100 000 € | 2 % PV |
| De 100 001 à 110 000 € | 3 % PV – 10 % (110 000 – PV) |
| De 110 001 à 150 000 € | 3 % PV |
| De 150 001 à 160 000 € | 4 % PV – 15 % (160 000 – PV) |
| De 160 001 à 200 000 € | 4 % PV |
| De 200 001 à 210 000 € | 5 % PV – 20 % (210 000 – PV) |
| De 210 001 à 250 000 € | 5 % PV |
| De 250 001 à 260 000 € | 6 % PV – 25 % (260 000 – PV) |
| Supérieure à 260 000 € | 6 % PV |

Exemples

1. Finalisons notre exemple. La PVNI sur le revenu imposable s'élève à 57 860 €, dans la tranche de 50 001 à 60 000 €. Le contribuable est soumis à la surtaxe.

Impôt final :

$$57\,860 \times 2\% = 1\,157 \text{ €}$$

$$60\,000 - 57\,860 = 2\,140 \text{ €}$$

$$2\,140 \times 5\% = 107 \text{ €}$$

$$1\,157 - 107 = 1\,050$$

| |
|---|
| Impôt après surtaxe : $1\,157 - 107 = 1\,050$; $1\,050 + 32\,583 = \mathbf{33\,633 \text{ €}}$ |
|---|

2. Pour bien comprendre, voici le cas d'un appartement locatif cédé en 2014, avec une plus-value nette sur l'impôt sur le revenu après déduction des abattements pour durée de détention de 155 000 €. Ce montant sera donc soumis :

- à l'impôt et aux taxes de prélèvements sociaux au taux global de 34,50 % (19 % + 15,5 %) ;
- et à la taxe au taux de 4 %, minorée de 15 % sur la différence entre le montant maximum de la tranche et celui de la plus-value nette.

$$155\,000 \times 4\% = 6\,200 \text{ €}$$

$$160\,000 - 155\,000 = 5\,000 \text{ €}$$

$$5\,000 \times 0,15 = 750 \text{ €}$$

$$6\,200 - 750 = 5\,450 \text{ €}$$

L'impôt de la plus-value à régler sera complété par la surtaxe de 5 450 €.

Revente dans les cinq premières années

Le calcul de l'impôt s'effectue sur les mêmes bases que pour un bien de plus de cinq ans, sauf :

- l'abattement pour durée de détention est exclu ;
- si le contribuable apporte la preuve sur factures des travaux effectués dans le logement, ils seront déduits dans leur totalité (si tel n'est pas le cas, on optera pour le forfait de 15 % sur le prix d'acquisition).

Terrains à bâtir

Depuis le 1^{er} septembre 2014, les terrains à bâtir sont soumis à la même imposition ainsi qu'aux abattements pour durée de détention.

Un abattement de 30 % après l'abattement pour durée de détention est applicable pour les promesses actées entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015. La vente doit être effectivement réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine. Les terrains ne subissent pas la taxation supplémentaire sur la PVNI dépassant 50 000 €.

L'impôt afférent à la plus-value est déclaré et payé :

- à la conservation des hypothèques lors de la cession d'un immeuble ;
- à la recette des impôts lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ou de biens meubles.

Ce paiement sera effectué par le notaire qui prélèvera l'impôt sur le montant de la vente le jour de la signature de l'acte.