

Corrigé exercice 02.06 Cas Yves Vantout

Le cas Yves Vantout est l'occasion d'aborder la technique de calcul des plus-values immobilières. Il permet également d'aborder une difficulté à travers la vente d'un immeuble acquis par fractions successives.

Cession n° 1 : revente de l'appartement de Paris.

Il s'agit de la revente de l'habitation principale de M. Vantout : la plus-value de cession est exonérée.

Cession n° 2 : villa ancienne de La Tranche sur Mer

Cette cession est imposable : il n'existe aucun dispositif d'exonération particulier.

Le résultat de la cession est le suivant :

Détermination du prix de cession	
Prix de cession	137 200 €
- frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession	-7 600 €
Détermination du prix de revient	
Prix d'acquisition (effectivement acquitté ou valeur vénale)	55 000 €
+ frais d'acquisition à titre onéreux	+4 900 €
+ travaux effectués	+8 250 €
Plus-value brute imposable (129 600 – 68 150)	61 450 €
Durée de détention (années pleines)	8 ans
Abattement pour durée de détention (impôt)	18%
PLUS-VALUE NETTE (IMPOT)	50 389 €
Abattement pour durée de détention (prélèvements sociaux)	4,95%
PLUS-VALUE NETTE (PRELEVEMENTS SOCIAUX)	58 408 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IMPOT)	50 389 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (PREL. SOCIAUX)	58 408 €
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	17,20%
Impôt de plus-value	9 574 €
Prélèvements sociaux	10 046 €
Surtaxe progressive	527 €
Imposition globale	20 147 €
PRIX DE CESSION NET	109 453 €

Explications des calculs :

Le prix de cession est diminué de la commission versée lors de la vente, soit $137\,200 - 7\,600 = 129\,600$ €

Le prix d'acquisition est de 55 000 €, majoré de 4 900 € de frais réels. Le forfait d'acquisition de 7,5% s'élève à 4 125 € ($55\,000 \times 7,5\%$) est moins avantageux que les frais réels.

Le forfait de 15% pour travaux s'élève à $55\,000 \times 15\% = 8\,250$ € : il est plus intéressant que les frais réels qui s'élèvent à 7 700 €.

Plus-value brute :

Prix de cession = 129 600

Prix d'acquisition corrigé = $55\,000 + 4\,900 + 8\,250 = 68\,150$

Plus-value brute = $129\,600 - 68\,150 = 61\,450$ €

Abattement pour durée de détention (Impôt) : en l'espèce, 3 années $\times 6\% = 18\%$. Il s'agit de périodes de 12 mois.

Abattement pour durée de détention (Prélèvements sociaux) : $3 \times 1,65\% = 4,95\%$

La surtaxe s'élève à $2\% \times 50\,389 - (60\,000 - 50\,389) / 20 = 527$ €

Le notaire établit la déclaration et reverse impôt (19%) et prélèvements sociaux (17,20%) aux services de la DGfip et des caisses sociales concernées.

Cession n° 3 : villa de Limoges

La cession porte sur un immeuble acquis à titre gratuit : la valeur vénale ne peut être majorée que du coût réel des frais d'acte ou de déclaration, à l'exclusion des droits de succession ou de donation.

La valeur vénale à retenir est celle qui a servi de base à la liquidation des droits de succession ou de donation, donc après redressement par l'administration.

Il s'agit en l'espèce d'un immeuble acquis par **fractions successives** : le délai de possession est calculé à partir de chacune des acquisitions.

En cas de cession en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives, une plus-value ou moins-value est calculée séparément pour chaque fraction. Une compensation entre les plus-values et moins-values ainsi dégagées est possible, à condition que la vente soit constatée par le même acte et intervienne entre les mêmes parties, ce qui est le cas en l'espèce.

Dans ce cas, la ou les moins-values brutes, réduites de l'abattement pour durée de détention s'imputent sur la ou les plus-values également corrigées, le cas échéant, de l'abattement pour durée de détention. En cas de résultat négatif, la moins-value n'est pas imputable.

Quelques précisions :

Répartition des travaux : selon la doctrine administrative, les dépenses de travaux qu'il n'est pas possible de rattacher aux différentes parties du local acquises à des dates distinctes peuvent, à titre de règle pratique, être ventilées au prorata des millièmes de copropriété qui leur sont affectés ou, à défaut, au prorata de la surface des lots.

Détermination de la moins-value immobilière : les moins-values brutes imputables sur la ou les plus-values immobilières doivent être réduites, pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, de l'abattement pour durée de détention.

1. Cession de la première moitié acquise à titre gratuit le 1^{er} février 1999:

CALCULS	
Prix de cession	76 250 €
- Prix d'acquisition	-30 500 €
- Frais d'acquisition	-3 800 €
- Travaux	-7 650 €
PLUS-VALUE BRUTE	34 300 €
Durée de détention (années pleines)	19 ans
Abattement pour durée de détention (impôt)	84%
PLUS-VALUE NETTE (IMPOT)	5 488 €
Abattement pour durée de détention (prélèvements sociaux)	23,10%
PLUS-VALUE NETTE (PRELEVEMENTS SOCIAUX)	26 377 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IMPOT)	5 488 €
PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (PREL. SOCIAUX)	26 377 €
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	17,20%
Impôt de plus-value	1 043 €
Prélèvements sociaux	4 537 €
Surtaxe progressive	0 €
Imposition globale	5 580 €
PRIX DE CESSION NET	70 670 €

Cession de la deuxième moitié de l'immeuble acquise à titre gratuit le 20 mai 2008:

CALCULS	
Prix de cession	76 250 €
- Prix d'acquisition	-84 000 €
- Frais d'acquisition	-7 300 €
- Travaux (forfait de 15%)	-7 650 €
MOINS-VALUE BRUTE	- 22 700 €
Durée de détention (années pleines)	10 ans
Abattement pour durée de détention (impôt)	30%
MOINS-VALUE NETTE (IMPOT)	- 15 890 €

Abattement pour durée de détention (prélèvements sociaux)	8,25%
MOINS-VALUE NETTE (PRELEVEMENTS SOCIAUX)	- 20 827 €

Soit une moins-value nette de $5\,488 - 15\,890 = -10\,402\text{ €}$ (Impôt)

Et une plus-value nette de $26\,377 - 20\,827 = 5\,550$ (prélèvements sociaux)

La moins-value de 10 402 € est « perdue », car non imputable.

Les prélèvements sociaux sont dus pour $5\,550 \times 17,20\% = 955\text{ €}$