

### **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 :

<b>Détermination du prix de cession</b>	
Prix de cession	137 200 €
- frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession	-7 600 €
<b>Détermination du prix de revient</b>	
Prix d'acquisition (effectivement acquitté ou valeur vénale)	55 000 €
+ frais d'acquisition à titre onéreux	+4 900 €
+ travaux effectués	+8 250 €
<b>Plus-value brute imposable (129 600 – 68 150)</b>	<b>61 450 €</b>
Durée de détention (années pleines)	8 ans
Abattement pour durée de détention (impôt)	18%
<b>PLUS-VALUE NETTE (IMPOT)</b>	<b>50 389 €</b>
Abattement pour durée de détention (prélèvements sociaux)	4,95%
<b>PLUS-VALUE NETTE (PRELEVEMENTS SOCIAUX)</b>	<b>58 408 €</b>
<b>PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IMPOT)</b>	<b>50 389 €</b>
<b>PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (PREL. SOCIAUX)</b>	<b>58 408 €</b>
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	15,50%
Impôt de plus-value	9 574 €
Prélèvements sociaux	9 053 €
<b>Surtaxe progressive</b>	<b>527 €</b>
Imposition globale	19 154 €
<b>PRIX DE CESSION NET</b>	<b>110 446 €</b>

#### **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 et prélèvements sociaux 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<sup>er</sup> février 1995

CALCULS	
Prix de cession	76 250 €
- Prix d'acquisition	-30 500 €
- Frais d'acquisition	-3 800 €
- Travaux	-7 650 €
<b>PLUS-VALUE BRUTE</b>	<b>34 300 €</b>
Durée de détention (années pleines)	19 ans
Abattement pour durée de détention (impôt)	84%
<b>PLUS-VALUE NETTE (IMPOT)</b>	<b>5 488 €</b>
Abattement pour durée de détention (prélèvements sociaux)	23,10%
<b>PLUS-VALUE NETTE (PRELEVEMENTS SOCIAUX)</b>	<b>26 377 €</b>
<b>PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (IMPOT)</b>	<b>5 488 €</b>
<b>PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (PREL. SOCIAUX)</b>	<b>26 377 €</b>
Taux d'imposition	19,00%
Prélèvements sociaux	15,50%
Impôt de plus-value	1 043 €
Prélèvements sociaux	4 088 €
<b>Majoration d'imposition</b>	<b>0 €</b>
Imposition globale	5 131 €
<b>PRIX DE CESSION NET</b>	<b>71 119 €</b>

### Cession de la deuxième moitié de l'immeuble acquise à titre gratuit le 20 mai 2005

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

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

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  $5\,550 \times 15,50\% = 860\text{ €}$