

PLUS-VALUE IMMOBILIERE DES PARTICULIERS

La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués lors de la régularisation de la vente.

Afin de me permettre d'établir ladite déclaration, vous voudrez bien répondre au questionnaire ci-dessous :

ADRESSE DU CENTRE DES FINANCES
PUBLIQUES OU VOUS DEPOSEZ VOTRE
DECLARATION DE REVENUS

SI BIEN DETENU EN SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE NON SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES :
indication des associés, de leur domicile fiscal et du pourcentage des parts détenues sur une feuille à part.

COCHEZ LA CASE CORRESPONDANTE A VOTRE CAS

<p>BIENS PROFESSIONNELS</p> <p>Avertissement</p>	<p>Si le bien cédé est inscrit à l'actif du bilan d'une entreprise soumise à l'impôt sur le revenu ou d'une société soumise au régime des personnes, il peut y avoir éventuellement une exonération ou un rapprochement avec le régime des plus-values immobilières des particuliers. S'il est inscrit à un bilan d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, le régime présentement exposé n'est pas applicable, ce sera celui des plus-values professionnelles.</p>	<p><u>MERCI DE CONSULTER VOTRE NOTAIRE SI LE BIEN EST INSCRIT AU BILAN DE VOTRE ENTREPRISE</u></p>
<p>CAS D'EXONERATION PURE ET SIMPLE</p>	<p>Le bien cédé constitue votre résidence principale effective ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Le bien cédé constitue une dépendance immédiate et nécessaire de votre résidence principale ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Le prix de cession est inférieur à 15.000 € ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Vous détenez ce bien depuis plus de 22 ans ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Vous détenez ce bien depuis plus de 30 ans ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON</p> <p>Si vous n'êtes pas résident en France, mais vous l'avez été 2 ans de suite et vous êtes français ou membre d'un état de la CEE et vous avez la libre disposition du bien de puis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession, vous avez droit à être exonéré s'il s'agit de la première cession.</p>	<p><u>OBSERVATION</u></p> <p>Si vous entrez dans un des cas d'exonération ci-contre, il n'y a pas lieu de répondre aux questions suivantes relatives la plus-value éventuelle. Toutefois en cas de détention entre 22 et 30 ans, vous êtes exonérés de l'impôt sur la plus-value mais pas des prélèvements sociaux qui s'élèvent à 17,20%. Attention sur la notion de seuil de 15.000 euros :</p> <ul style="list-style-type: none">- si biens appartenant à des époux, acquis ou non avant le mariage, qu'ils soit sous un régime de séparation ou de communauté, ce seuil de 15.000 s'apprécie par rapport à la part cédée par chacun d'eux ;- si biens en indivision entre personne non mariée, le seuil de 15.000 s'apprécie par rapport à la part cédée par chacun d'eux.

CAS D'EXONERATION EVENTUELLE	<p>Le bien cédé n'est pas votre résidence principale et vous n'êtes pas propriétaire depuis au moins quatre ans de votre résidence principale ?</p> <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Si oui s'agit-il de la première cession d'un bien ?	<p>OBSERVATION</p> <p>Si vous entrez dans un des cas ci-contre, il convient de se rapprocher de l'Etude afin de recevoir un complément d'information sur les conditions particulières attachées à ces possibilités d'exonération.</p>
	<p>Le bien cédé a constitué votre résidence principale depuis votre départ en maison de retraite ou en établissement spécialisé pour personne handicapée depuis moins de 24 mois, résidence non occupée à ce jour ?</p> <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	
FRAIS ACQUITTES LORS DE LA CESSION	<p>Avez- vous engagé des frais pour parvenir à la cession ?</p> <p><i>(Certificats amiante, plomb, mesurage loi carrez, indemnisation d'un locataire, honoraires d'architecte pour dossier préalable de permis de construire...)</i></p> <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	<p>Fournir copie des factures correspondantes.</p> <p>La justification des frais engagés permet de minorer la plus-value.</p>
PREMIER PRIX D'ACQUISITION	<p>Les biens ont été acquis à titre :</p> <p>ONEREUX <input type="checkbox"/> OUI <i>(Vente, échange, licitation, adjudication...)</i></p> <p>GRATUIT <input type="checkbox"/> OUI <i>(Donation, succession...)</i></p>	<p>Dans tous les cas, fournir les relevés comptables de l'Office Notarial concerné.</p> <p>Si les biens proviennent d'une succession, fournir le justificatif du paiement des droits de succession ainsi que la déclaration de succession.</p>
MAJORATION POUR TRAVAUX	<p>Avez -vous fait réaliser des travaux sur les biens vendus ?</p> <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <i>(travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration)</i> <p>Si les biens vendus sont détenus depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition, sans justification. Souhaitez-vous que ce forfait soit appliqué ?</p> <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Dans la négative, les travaux seront portés en déduction pour leur montant réel dans les conditions indiquées ci-contre.	<p>Fournir copie des <u>factures des entreprises</u> ayant réalisé ces travaux. (les travaux réalisés par un particulier ne sont pas pris en compte ni l'achat par lui de matériaux même destinés à une entreprise).</p> <p>Les dépenses dites "Locatives" ne sont pas prises en compte.</p> <p>Les dépenses d'entretien et de réparation ne sont pas prises en compte (même grosse réparation).</p> <p>Les dépenses prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu global ou foncier sont exclues.</p>
TITULAIRE DE PENSION DE VIEILLESSE OU DE CARTE D'INVALIDITE	<p>Si vous êtes titulaire de pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégorie et que vous n'étiez pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant dernière année précédent celle de la cession, veuillez indiquer ci-après votre revenu fiscal de référence au titre de cette même avant-dernière année :</p>	<p>Selon le revenu fiscal de référence, les conditions ci-contre peuvent vous exonérer de toute plus-value.</p> <p>Veuillez joindre votre avis d'imposition de l'avant-dernière année.</p>

Votre notaire vous informe que la loi impose au contribuable de porter sur sa déclaration annuelle de revenus n° 2042 le montant net des plus-values immobilières liquidées et déclarées par le notaire. Cette obligation déclarative vise à permettre l'inclusion effective des plus-values immobilières dans le revenu fiscal de référence servant de base au calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Même si vous n'êtes pas astreint au paiement de cette contribution, cette déclaration doit néanmoins être effectuée.

L'article 760 du Code général des impôts précise que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

Fait à

Le

Signature

Mention sur la protection des données personnelles : vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'office notarial, ci-après dénommé « Responsable de traitement », pour l'accomplissement des activités notariales, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. La collecte de ces données est indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants : les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ; les établissements financiers concernés ; les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ; le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Les données vous concernant sont conservées 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Responsable de traitement aux coordonnées suivantes : Etude de Maîtres Jean-Christophe MALEVAL et Michaël LECOQ, Notaires associés à MONTVAL-SUR-LOIR (Sarthe), 1 rue des Vignes, Z.I. de Mont-sur-Loir, Château-du-Loir. Courriel : ci@notaires.fr ou de son délégué à la protection des données à l'adresse ci@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également demander la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

NOTE SUR LE REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

1 – impôt sur la plus-value

Pour le calcul de la plus-value nette imposable à 19%, un abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans. En matière de terrain à bâtir l'exonération n'est acquise qu'à compter d'une durée de détention de trente années

2 – prélèvements sociaux sur la plus-value

Pour le calcul de la plus-value nette imposable à 17,2%, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

3 – surtaxe

Une taxe supplémentaire est due dès lors que le montant de la plus-value réalisée est supérieur à 50.000 euros.

Les éléments ci-dessus rapportés ne sont que les principes de taxation, il est nécessaire de consulter votre notaire pour connaître le détail des mesures applicables dans votre cas.