

Comment se calcule l'impôt sur la plus-value

Une fois déterminé le montant de la plus-value taxable (voir p. 33), l'impôt est calculé après un abattement. Voici comment procéder, en deux étapes. Pour faire votre propre estimation, rendez-vous sur leparticulier.fr, rubrique Simulateurs.

1^{re} ÉTAPE Déterminer la plus-value soumise à l'impôt

Il faut déduire de la plus-value un abattement, variable selon la durée de détention du bien.

MONTANT DE L'ABATTEMENT

Durée de détention	Abattement appliqué	Durée de détention	Abattement appliqué
Moins de 6 ans	0 %	Entre 18 et 19 ans	28 %
Entre 6 et 7 ans	2 %	Entre 19 et 20 ans	32 %
Entre 7 et 8 ans	4 %	Entre 20 et 21 ans	36 %
Entre 8 et 9 ans	6 %	Entre 21 et 22 ans	40 %
Entre 9 et 10 ans	8 %	Entre 22 et 23 ans	44 %
Entre 10 et 11 ans	10 %	Entre 23 et 24 ans	48 %
Entre 11 et 12 ans	12 %	Entre 24 et 25 ans	52 %
Entre 12 et 13 ans	14 %	Entre 25 et 26 ans	60 %
Entre 13 et 14 ans	16 %	Entre 26 et 27 ans	68 %
Entre 14 et 15 ans	18 %	Entre 27 et 28 ans	76 %
Entre 15 et 16 ans	20 %	Entre 28 et 29 ans	84 %
Entre 16 et 17 ans	22 %	Entre 29 et 30 ans	92 %
Entre 17 et 18 ans	24 %	Plus de 30 ans	100 %

2^e ÉTAPE Calculer le montant de l'imposition

La plus-value imposable après abattement subit trois niveaux d'imposition :

- prélèvement forfaitaire de 19 % ;
- prélèvements sociaux de 15,50 % ;
- surtaxe de 1 à 6 %, selon le montant de la plus-value.

BARÈME DE LA SURTAXE

De 50 001 à 60 000 €	7 % de la plus-value - 3 000 €
De 60 001 à 100 000 €	2 % de la plus-value
De 100 001 à 110 000 €	13 % de la plus-value - 11 000 €
De 110 001 à 150 000 €	3 % de la plus-value
De 150 001 à 160 000 €	19 % de la plus-value - 24 000 €
De 160 001 à 200 000 €	4 % de la plus-value
De 200 001 à 210 000 €	25 % de la plus-value - 42 000 €
De 210 001 à 250 000 €	5 % de la plus-value
De 250 001 à 260 000 €	31 % de la plus-value - 65 000 €
Plus de 260 000 €	6 % de la plus-value

EXEMPLE

Vente d'une résidence secondaire, achetée il y a 15 ans, et dont la plus-value s'élève à 100 000 €.

Plus-value imposable: **80 000 €** (100 000 € - 20 % d'abattement)

Montant des taxes

Prélèvement forfaitaire: **15 200 €** (19 % de la plus-value imposable)

Prélèvements sociaux: **+ 12 400 €** (15,50 % de la plus-value imposable)

Surtaxe: **+ 1 600 €** (2 % de la plus-value imposable)

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE 29 200 €