



# CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

Etablissement agréé par la DGFiP :  
BOI-RFPI-PVINR-30-20-20120912  
Agrément permanent.

L'EXPERT  
EN PLUS-VALUE  
IMMOBILIÈRE

**TEVEA**  
international

## CAS DE DÉSIGNATION D'UN REPRÉSENTANT FISCAL

Pour les cédants **personnes physiques** ne résidant pas fiscalement dans l'Union Européenne<sup>(1)</sup>, en Islande, ou en Norvège, détenant le bien directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes quel que soit le lieu du siège > désignation d'un représentant fiscal lorsque le prix de vente dépasse **150 000 €**<sup>(2)(3)</sup>, même en l'absence d'impôt.

**Exemples :** *SCI française détenue par des résidents américains. // SCI luxembourgeoise détenue par des résidents russes. // Résident à Monaco ou en Suisse ou au Royaume-Uni quelle que soit la nationalité.*

Pour les cédants **personnes morales** dont le siège est situé en dehors de l'Union Européenne<sup>(1)</sup>, de l'Islande, ou de la Norvège, détenant le bien directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est dans l'UE, en Islande ou en Norvège > désignation d'un représentant fiscal **pour toutes les cessions**, dès le 1<sup>er</sup> euro.

**Exemple :** *SCP monégasque détenue par des résidents italiens. // SCI française détenue par une société US.*

## CAS DE DISPENSE D'UN REPRÉSENTANT FISCAL

- Lorsque le prix de vente est **inférieur ou égal à 150 000 €**<sup>(2)(3)</sup>, les cédants personnes physiques cités au-dessus ne doivent pas désigner de représentant fiscal, cependant ils doivent déposer une déclaration de plus-value, sauf si le prix de cession est inférieur à 15 000 €.
- Lorsque le bien est **détenu depuis plus de 30 ans**, quel que soit le prix, les cédants personnes physiques cités au-dessus ne doivent ni désigner un représentant fiscal, ni déposer une déclaration.

<sup>(1)</sup>Pour rappel, depuis le 01/01/2021, le Royaume-Uni est considéré comme un État tiers à l'Espace économique européen.

<sup>(2)</sup> Ou fraction du prix correspondant au total des parts des associés non-résidents (personnes physiques et personnes morales).

<sup>(3)</sup> En cas d'indivision, ce montant s'apprécie par cédant sauf pour les couples pacsés, mariés.

## TAUX D'IMPOSITION

### PARTICULIERS

#### Impôt sur le revenu

Taux unique de 19 %, quel que soit le pays de résidence.

#### Prélèvements sociaux

Cédants affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale :

en France ou dans un état Tiers : 17,2 %  
en Suisse, au Royaume Uni ou dans un état de l'EEE : 7,5%

### PERSONNES MORALES

Taux normal d'IS = 25 %.

## BARÈME DE L'USUFRUIT

| Âge de l'usufruitier | Valeur de l'usufruit | Valeur de la nue-propriété |
|----------------------|----------------------|----------------------------|
| - de 21 ans révolus  | 90 %                 | 10 %                       |
| - de 31 ans révolus  | 80 %                 | 20 %                       |
| - de 41 ans révolus  | 70 %                 | 30 %                       |
| - de 51 ans révolus  | 60 %                 | 40 %                       |
| - de 61 ans révolus  | 50 %                 | 50 %                       |
| - de 71 ans révolus  | 40 %                 | 60 %                       |
| - de 81 ans révolus  | 30 %                 | 70 %                       |
| - de 91 ans révolus  | 20 %                 | 80 %                       |
| + de 91 ans révolus  | 10 %                 | 90 %                       |

## PORTAIL PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Retrouvez en un seul clic sur [aide.tevea.fr](http://aide.tevea.fr) l'ensemble des éléments indispensables aux calculs de plus-values :

- Table des matières détaillée avec une entrée directe sur les liens du Bofip
- Références aux textes légaux applicables et aux conventions fiscales internationales signées par la France
- Décisions et arrêts commentés
- Mise à disposition des formulaires fiscaux en vigueur



> **CALCULATEUR/SIMULATEUR DE PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES: GRATUIT, COMPLET, SANS INSCRIPTION PRÉALABLE**

## TAXE SUR LES PLUS-VALUES ÉLEVÉES

(DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013)

| Montant de la plus-value nette imposable (impôts) | Montant de la taxe               |
|---|----------------------------------|
| de 50 001 à 60 000 €                              | 2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20    |
| de 60 001 à 100 000 €                             | 2 %                              |
| de 100 001 à 110 000 €                            | 3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10   |
| de 110 001 à 150 000 €                            | 3 %                              |
| de 150 001 à 160 000 €                            | 4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100 |
| de 160 001 à 200 000 €                            | 4 %                              |
| de 200 001 à 210 000 €                            | 5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100 |
| de 210 001 à 250 000 €                            | 5 %                              |
| de 250 001 à 260 000 €                            | 6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100 |
| sup à 260 000 €                                   | 6 %                              |

*Remarque : sous certaines conditions cette taxe peut être multipliée par cinq dans les zones de Corse soumises à la sur-spéculation immobilière.*

## RÈGLE D'ABATTEMENT ET D'EXONÉRATION

### ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION (Y COMPRIS TERRAIN À BÂTIR)

| Durée de détention | Taux d'abattement cumulé (IR) | Taux d'abattement cumulé (PS) | Taux d'imposition de la plus-value* |          |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------|
|                    |                               |                               | PS 17,2 %                           | PS 7,5 % |
| 5 ans ou moins     | 0 %                           | 0,00 %                        | 36,20 %                             | 26,50 %  |
| 6                  | 6 %                           | 1,65 %                        | 34,78 %                             | 25,24 %  |
| 7                  | 12 %                          | 3,30 %                        | 33,35 %                             | 23,97 %  |
| 8                  | 18 %                          | 4,95 %                        | 31,93 %                             | 22,71 %  |
| 9                  | 24 %                          | 6,60 %                        | 30,50 %                             | 21,45 %  |
| 10                 | 30 %                          | 8,25 %                        | 29,08 %                             | 20,18 %  |
| 11                 | 36 %                          | 9,90 %                        | 27,66 %                             | 18,92 %  |
| 12                 | 42 %                          | 11,55 %                       | 26,23 %                             | 17,65 %  |
| 13                 | 48 %                          | 13,20 %                       | 24,81 %                             | 16,39 %  |
| 14                 | 54 %                          | 14,85 %                       | 23,39 %                             | 15,13 %  |
| 15                 | 60 %                          | 16,50 %                       | 21,96 %                             | 13,86 %  |
| 16                 | 66 %                          | 18,15 %                       | 20,54 %                             | 12,60 %  |
| 17                 | 72 %                          | 19,80 %                       | 19,11 %                             | 11,34 %  |
| 18                 | 78 %                          | 21,45 %                       | 17,69 %                             | 10,07 %  |
| 19                 | 84 %                          | 23,10 %                       | 16,27 %                             | 8,81 %   |
| 20                 | 90 %                          | 24,75 %                       | 14,84 %                             | 7,54 %   |
| 21                 | 96 %                          | 26,40 %                       | 13,42 %                             | 6,28 %   |
| 22                 | 100 %                         | 28 %                          | 12,38 %                             | 5,40 %   |
| 23                 |                               | 37 %                          | 10,84 %                             | 4,73 %   |
| 24                 |                               | 46 %                          | 9,29 %                              | 4,05 %   |
| 25                 |                               | 55 %                          | 7,74 %                              | 3,38 %   |
| 26                 |                               | 64 %                          | 6,19 %                              | 2,70 %   |
| 27                 |                               | 73 %                          | 4,64 %                              | 2,03 %   |
| 28                 |                               | 82 %                          | 3,10 %                              | 1,35 %   |
| 29                 |                               | 91 %                          | 1,55 %                              | 0,68 %   |
| 30                 |                               | 100 %                         | 0,00 %                              | 0,00 %   |

\*Hors surtaxe sur les plus-values élevées

## EXONÉRATION POUR PREMIÈRE CESSION

(CGI, art. 150 U, II-2°)

Sous certaines conditions, les non-résidents ressortissants d'un État de l'Espace économique européen qui ont été domiciliés fiscalement en France de façon continue pendant au moins deux années, peuvent bénéficier d'une exonération de la plus-value dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable au titre de l'IR et des PS.

## EXONÉRATION AU TITRE DE L'ANCIENNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

(CGI, art. 150 U, II-1°)

Les non-résidents peuvent bénéficier d'une exonération totale de la plus-value de cession du bien immobilier qui constituait leur résidence principale en France, sous réserve du respect de quatre conditions cumulatives.

**Remarques importantes.** Cette exonération ne peut pas s'appliquer si le cédant a déjà bénéficié de l'exonération 150 U, II-2° (1<sup>ère</sup> cession). Réciproquement, un contribuable qui aura bénéficié de cette exonération ne pourra pas se prévaloir de l'exonération 150 U, II-2°.

## EXONÉRATION RELATIVE AUX CESSIONS D'IMMEUBLES DESTINÉS AU LOGEMENT SOCIAL

(CGI, art. 150 U, II-7° et 8°)

Jusqu'au 31/12/2025, les cessions réalisées directement ou indirectement peuvent être exonérées totalement au profit de certains organismes cessionnaires ou partielle pour tout autre cessionnaire prenant un engagement de construire un logement social.

## TAXE SUR VALEUR VÉNALE (TVVI)

(CGI, art. 990 D, 990 E, 990 F et 990 G)

La taxe de 3 % s'applique aux entités juridiques françaises ou étrangères, qu'elles disposent ou non de la personnalité morale, et qui détiennent, directement ou indirectement, un immeuble situé en France. Elle est calculée sur la valeur vénale des immeubles détenus en France au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Les entités concernées doivent souscrire, chaque année au plus tard le 15 mai une déclaration N°2746-SD par voie électronique et procéder au téléversement de la taxe. Des cas d'exonération existent, mais le champ d'application reste large. Le cas d'exonération le plus courant consiste à souscrire spontanément ladite déclaration dans les délais, en mentionnant correctement les associés et la valeur vénale des immeubles détenus.

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES LMNP

Pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, les amortissements admis en déduction pendant la période de location sont désormais réintégrés dans l'assiette de calcul de la plus-value, ainsi le prix d'acquisition sera minoré des amortissements déjà déduits. Par ailleurs, les dépenses de construction, d'agrandissement ou d'amélioration qui n'auraient pas été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu, viendront majorer le prix d'acquisition, et les amortissements correspondants viendront le minorer.

## CONTACTS

PARIS - ILE DE FRANCE. 29-31, rue Saint Augustin - 75002 Paris  
Charlotte : +33 6 35 09 27 21 / Anis : +33 6 11 16 18 95 / Christian : +33 6 13 27 69 43  
[mail@tevea.fr](mailto:mail@tevea.fr)

RÉGION RHÔNE-ALPES, PACA. 2, Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - 06600 Antibes  
Delphine : +33 6 84 07 03 44 / Stéphane : +33 6 17 49 20 51  
[sud-est@tevea.fr](mailto:sud-est@tevea.fr)

[www.tevea-international.com](http://www.tevea-international.com) 

## JURISPRUDENCE (SÉLECTION)

**CAA BORDEAUX**, 6<sup>ème</sup> chambre, 27 novembre 2024, n°22BX01531 : la CAA de Bordeaux rappelle la nécessité de disposer des factures de travaux mentionnant l'adresse du bien vendu et que les dépenses engagées doivent avoir été effectivement payées par le cédant sur ses propres deniers.

**CAA TOULOUSE**, 3<sup>ème</sup> chambre, 9 juillet 2024, n°23TL01043 : dans le cadre d'importants travaux réalisés par phases sur un immeuble en ruine jugé inhabitable, il apparaît que les travaux de second œuvre peuvent être distingués des travaux du gros œuvre et, par conséquent, ne pas être qualifiés de travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration.

**CA AIX-EN-PROVENCE**, 3<sup>ème</sup> chambre, 30 mai 2024, n°1917300 : en cas de retard dans la souscription de la déclaration N°2746-SD nécessaire pour bénéficier de l'exonération de la taxe de 3%, l'Administration fiscale est en droit d'exiger le paiement de cette taxe.

**TA PAU**, 1<sup>ère</sup> chambre, 15 avril 2024, n°2201290 : le TA de Pau a jugé que le vendeur n'est pas fondé à demander l'application d'une majoration du prix d'acquisition du bien de 15% pour des travaux qu'il déclare ne pas avoir engagés. Parallèlement, la CAA de Lyon avait déjà jugé qu'un contribuable n'est pas fondé à demander pour le calcul de la plus-value d'un TAB supportant une construction destinée à la démolition, l'application du forfait de 15 % pour des dépenses de travaux qu'il déclare lui-même ne pas avoir engagés (CAA Lyon, 5 mai 2018, n°17LY00630).

Retrouvez tous les arrêts commentés sur [aide.tevea.fr](http://aide.tevea.fr)

## LISTE DES PAYS DE L'UE // EEE

Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce, Hongrie, Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Roumanie, Slovaquie, Slovénie, Suède // Islande, Liechtenstein, Norvège.

## LISTE DES ENT (AU 16/02/2024)

Samoa, Samoa américaines, Anguilla, Bahamas, Fidji, Guam, Palaos, Panama, Trinité-et-Tobago, Îles Turques et Caïques, Îles vierges américaines, Seychelles, Vanuatu, Russie, Antigua-et-Barbuda et Belize.

## FISCALITÉ IMMOBILIÈRE (ÉLARGIE) DU NON-RÉSIDENT



TEVEA International accompagne les non-résidents dans le respect de leurs obligations fiscales en tant que propriétaires immobiliers : Déclarations IFI, Taxe sur la valeur vénale des immeubles situés en France (taxe 3%), Déclaration d'occupation, Exit Tax.

Téléchargez gratuitement > notre Livre Blanc "Fiscalité Immobilière du propriétaire non-résident"

