

CALCUL de l'IMPOSITION des PLUES VALUES IMMOBILIERES

A compter du 1er février 2012 (et du 25 août 2011 pour les apports de biens immobiliers à des sociétés familiales)

Sur cette simulation, on considère que la vente d'un bien permet un bénéfice net de 200 000 €. La plus value due sera donc de 65 000 € si vous avez revendu votre bien dans les 5 ans après la date d'achat. Puis cette plus value diminuera pendant 25 ans. Sur ce tableau si vous avez revendu votre bien 15 ans après la date d'achat, vous ne devriez plus rien dans l'ancienne taxation alors que vous devrez 52 000 € avec la nouvelle soit un surcôt fiscal de la plus value de 26%.

| | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Exemple: Pour un Bénéfice de : | 200 000,00 € | | | | |
| | PLUE VALUE DUE | Abattement actuel | TAXATION actuelle | TAXATION nouvelle | Surcôt fiscal |
| Plue value 32,5% (dont 5,1% de CSG déductible) | 65 000,00 € | | | | (pourcentage de la plus-value) |
| de 1 à 5ans => 0% de réduction : | 65 000,00 € | 0,00% | 32,50% | 32,50% | 0,00% |

de 6 à 17 ans=> -2% chaque année soit :

| | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| 6 ème année 2% de réduction: | 63 700,00 € | 10% | 29,25% | 31,85% | 2,60% |
| 7 ème année 4% de réduction: | 62 400,00 € | 20% | 26,00% | 31,20% | 5,20% |
| 8 ème année 6% de réduction: | 61 100,00 € | 30% | 22,75% | 30,55% | 7,80% |
| 9 ème année 8% de réduction: | 59 800,00 € | 40% | 19,50% | 29,90% | 10,40% |
| 10 ème année 10% de réduction: | 58 500,00 € | 50% | 16,25% | 29,25% | 13,00% |
| 11 ème année 12% de réduction: | 57 200,00 € | 60% | 13,00% | 28,60% | 15,60% |
| 12 ème année 14% de réduction: | 55 900,00 € | 70% | 9,75% | 27,95% | 18,20% |
| 13 ème année 16% de réduction: | 54 600,00 € | 80% | 6,50% | 27,30% | 20,80% |
| 14 ème année 18% de réduction: | 53 300,00 € | 90% | 3,25% | 26,65% | 23,40% |
| 15 ème année 20% de réduction: | 52 000,00 € | 100% | 0,00% | 26,00% | 26,00% |
| 16 ème année 22% de réduction: | 50 700,00 € | 100% | 0,00% | 25,35% | 25,35% |
| 17 ème année 24% de réduction: | 49 400,00 € | 100% | 0,00% | 24,70% | 24,70% |

de 18 à 24 ans => -4% chaque année soit:

| | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|------|-------|---------------|---------------|
| 18 ème année 28% de réduction: | 46 800,00 € | 100% | 0,00% | 23,40% | 23,40% |
| 19 ème année 32% de réduction: | 44 200,00 € | 100% | 0,00% | 22,10% | 22,10% |
| 20 ème année 36% de réduction: | 41 600,00 € | 100% | 0,00% | 20,80% | 20,80% |
| 21 ème année 40% de réduction: | 39 000,00 € | 100% | 0,00% | 19,50% | 19,50% |
| 22 ème année 44% de réduction: | 36 400,00 € | 100% | 0,00% | 18,20% | 18,20% |
| 23 ème année 48% de réduction: | 33 800,00 € | 100% | 0,00% | 16,90% | 16,90% |
| 24 ème année 52% de réduction: | 31 200,00 € | 100% | 0,00% | 15,60% | 15,60% |

de 25 à 30 ans => -8% chaque année soit :

| | | | | | |
|---------------------------------|--------------------|------|-------|---------------|---------------|
| 25 ème année 60% de réduction: | 26 000,00 € | 100% | 0,00% | 13,00% | 13,00% |
| 26 ème année 68% de réduction: | 20 800,00 € | 100% | 0,00% | 10,40% | 10,40% |
| 27 ème année 76% de réduction: | 15 600,00 € | 100% | 0,00% | 7,80% | 7,80% |
| 28 ème année 84% de réduction: | 10 400,00 € | 100% | 0,00% | 5,20% | 5,20% |
| 29 ème année 92% de réduction: | 5 200,00 € | 100% | 0,00% | 2,60% | 2,60% |
| 30 ème année 100% de réduction: | 0,00 € | 100% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

DOCUMENT NON CONTRACTUEL : calcul d'après le projet de loi adoptée à l'Assemblée nationale .

Les informations publiées dans ce document sont fournies à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de l'Agence aBc immobilier