



2024
PLUS-VALUES

Cession d'un immeuble par une personne physique non-résidente ou associée d'une société de personnes

Bien détenu depuis + de 30 ans	Prix de vente ≤ 15.000€ ⁽¹⁾ (sauf cession de parts et titres)	Prix de vente entre 15.000€ ⁽¹⁾ et 150.000€ ⁽²⁾ avec ou sans plus-value	Prix de vente > 150.000€ ⁽²⁾ avec ou sans plus-value y compris exonération (sauf + de 30 ans)
Déclaration 2048			
Non	Non	Oui	Oui
Représentation fiscale			
Non	Non	Non	Oui ⁽³⁾
Taux d'imposition			
19 %			
Prélèvements sociaux			
17,2 % ou 7,5 % ⁽⁴⁾			
Taxe additionnelle			
Cf tableau (<i>au verso</i>)			

(1) S'apprécie, par vente, sur la quote-part indivise en pleine propriété. SCI : prix de vente total.

(2) S'apprécie par indivisaire. Un couple marié ou pacsé constitue un seul indivisaire. Pour les sociétés de personnes, c'est la somme des quotes-parts détenues par les associés non-résidents hors EEE.

(3) Pour les résidents hors EEE ou du Liechtenstein.

(4) Pour bénéficiaire du taux réduit, le cédant doit, au moment de la vente :

- justifier être affilié à une caisse d'assurance maladie dans un pays de l'EEE, de la Suisse ou du Royaume-Uni (certificat A1, S1 ou certificat équivalent émis par l'assurance maladie au moment de la vente).
- ne pas être à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

N'hésitez pas à utiliser notre outil simplifié
« **simulateurs / vos obligations** » sur sarf.fr

Loi de finances pour 2024 :

► L'abattement exceptionnel applicable aux plus-values de cession d'immeubles bâtis situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation des territoires est étendu, sous certaines conditions :

- aux opérations réalisées dans le périmètre d'opérations d'intérêt national,
- et aux cessions portant sur des immeubles bâtis et terrains à bâtir situés dans les zones tendues, caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et la demande de logements.

Il est fixé à 60 %, 75% ou 85%.

Il s'applique à la double condition que la cession soit précédée d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente signée entre le 01/01/2024 et le 31/12/2025, et qu'elle soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle cette promesse a acquis date certaine.

(CGI, art. 150 VE modifié).

► Les exonérations en faveur de la production directe ou indirecte de logements sociaux sont prorogées de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2025. Condition de gabarit à respecter.

(CGI, art. 150 U, II, 7° et 8° modifiés).

NB : l'article 150 U II 7° du CGI n'est plus applicable aux immeubles situés en Corse.