

# CABINET BRAHIN

---

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

**NICOLAS BRAHIN**  
AVOCAT ASSOCIÉ  
DESS DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

**BARBARA CASTANIÉ**  
AVOCAT COLLABORATEUR

Me Nicolas BRAHIN  
Avocat au Barreau de NICE  
[Nicolas.brahin@brahin-avocats.com](mailto:Nicolas.brahin@brahin-avocats.com)  
Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier  
Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

## La plus-value immobilière

### I. Aperçu sur le calcul de la plus-value immobilière

Avec le boum de l'immobilier, toute propriété vendue a de bonnes chances de générer des bénéfices sur son prix d'achat.

La plus-value réalisée est la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente, moins un abattement de 1.000 € forfaitairement appliqué.

- 1) Prix d'achat
- 2) Prix de vente
- 3) Le Calcul
  - 3-1) Au cours des 5 premières années
  - 3-2) Au-delà de 5 ans
  - 3-3) Au bout de 12 ans.
  
- 1) Prix d'achat : le prix d'achat est le prix réel majoré des frais de notaire et les honoraires d'agence laissés à la charge de l'acheteur. Des travaux importants seront pris en compte sur facture, à condition qu'ils aient amélioré le confort de l'immeuble acquis : installations diverses, agrandissement, ascenseur, création de salle de bains, aménagement divers. Des travaux ayant déjà généré une diminution d'impôts sur le revenu (travaux d'isolation) ne pourraient être pris en compte une deuxième fois. Pour les mêmes raisons, s'il a été déduit le coût des travaux de rénovation de vos revenus fonciers, il n'est pas possible de déduire de la taxe sur la plus-value.
  
- 2) Le prix de vente doit être compris par les frais de vente déduits. Il s'agit de frais d'agence à la charge du vendeur, du ? diagnostic rendu obligatoire par la loi SRU (amiante, termites, plomb loi Carrez) ou des frais de mainlevée de l'hypothèque attachée à l'immeuble.
  
- 3) Le Calcul :

La plus-value dégagée permet de calculer facilement le montant de la taxe qui sera due :

Prenant par exemple un bien acheté 100.000 € et revendu 150.000 €, soit une différence de 50.000 € représentant la plus-value.

3-1) Au cours des 5 premières années

3-2) Au-delà des 5 ans

3-3) Au bout de 12 ans

3-1) Au cours des 5 premières années :

Pour calculer l'impôt, il suffit d'appliquer à cette différence un coefficient multiplicateur de 27% soit  $50.000 \text{ €} - 1.000 \text{ € (abattement forfaitaire)} \times 27\% = 13.230 \text{ €}$ .

3-2) Au-delà de 5 ans : un abattement annuel de 10% réduira l'impôt proportionnellement au nombre d'années écoulées. Ainsi 8 ans de détention généreront dans notre exemple une plus-value de 50.000 € taxée comme suite.  $50.000 \text{ €} - 30\%$  égal un abattement de 15.000 € pour un résultat brut de 35.000 € - 1.000 € (abattement forfaitaire) soit 34.000 € net taxable à 27 %, donc un impôt final de 9.180€ (CSG et CRDS et prélèvements sociaux compris).

3-3) Au bout de 12 ans :

Une même plus-value réalisée au bout de 12 ans au lieu de 8 donnerait :  $50.000 \text{ €} \times 7$  égal 35.000 € (d'abattement) moins 1.000 € (forfaitaire) soit 34.000 € x 27% égal 9.180 € . On voit qu'avec le temps, la dégressivité de la taxe est flagrante.

Cependant, la plus-value est exonérée de taxes dans certains cas :

Elle ne frappe aucune revente au-delà de 15 ans de détention ni les habitations principales, quel qu'en soit le temps de propriété. Pas plus qu'elle n'intéresse les reventes inférieures à 15.000 € avec ? sur ? appréciation des services fiscaux ? extension de cette disposition au quote-part des différents propriétaires de biens en indivision.

Il en est de même pour les propriétés démembrées (usufruit nu-propriété).

Les plus-values effectuées après remembrement ne sont en principe pas concernées, ni les expropriations si les fonds alloués sont réinvestis dans les 12 mois suivants. Enfin les titulaires d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité sont exonérées sous condition de ressources et s'ils ne relèvent pas de l'ISF.

Enfin, il est à noter que le notaire retient le montant de la taxe sur le prix de vente et le reverse directement au Trésor au moment de l'enregistrement de l'acte.

## **II. Le niveau des prix sur la Côte d'Azur**

Le marché de l'immobilier en France, et notamment dans le midi, est en hausse constante. Le dernier relevé de la Chambre des Notaires du département des Alpes-Maritimes (qui s'étend le long de la côte de Menton à Cannes – La Côte d'Azur) et qui a été publié mi-octobre 2006, fait référence à une hausse moyenne basée sur l'ensemble des transactions enregistrées à partir du 1<sup>er</sup> juin 2005 jusqu'au 30 mai 2006 de 11% concernant les appartements et de 16% pour les maisons et les villas. 17% des

acquéreurs sont des étrangers ; les Italiens comptent pour 8%, et 4% d'entre eux sont des Britanniques. (Les Danois ne sont pas mentionnés à part).

Le prix du M2 d'un appartement sur la Côte d'Azur est aujourd'hui plus élevé de 42% que dans les autres provinces français.

Depuis l'année 2001, le prix des appartements sur la Côte d'Azur a augmenté de 103% en tout, alors que le prix des maisons et des villas a connu une hausse de 67%. En ce qui concerne les transactions immobilières à un prix excédant 700.000,00 Euros, un acquéreur sur deux était étranger.

Le rapport indique que la Côte d'Azur continue à avoir un prix du M2 plus bas que les autres pays européens.

La hausse est due au petit nombre de terrains disponibles dans ce département.

D'une façon générale, pour la période de 2005 à 2006, les notaires de la Côte d'Azur ont noté un peu moins de transactions, mais à des prix plus élevés.

### **III. Vente de la résidence secondaire au cours des 5 premières années – domicilié au Danemark**

Pour les vendeurs domiciliés au Danemark, il existe actuellement une exception favorable: L'interprétation en vigueur de la convention franco-danoise sur la double taxation de 1957 stipule que les vendeurs d'une résidence secondaire en France et qui sont domiciliés au Danemark, sont invités à acquitter définitivement la taxe sur leur plus-value au Danemark. Or, comme vous le savez peut-être déjà, il y a au Danemark une règle de non-taxation de la vente des résidences secondaires. De cette façon quelque peu sinieuse, on peut éviter de payer des impôts sur la plus-value. Mais que ce soit clair : telle est la situation pour le moment ! Ceci ressort d'un jugement récent qui concernait un dossier entre la France et le Luxembourg.

Avant de procéder à une vente, il convient cependant de solliciter de l'assistance, car les conseils et les notaires, qui ne connaissent pas les conditions particulières danoises, sont tout à fait capables de mettre dans le même sac un vendeur domicilié au Danemark et n'importe quel autre vendeur Européen. De même, il ne faut pas non plus s'attendre à ce que cet état de droit soit maintenu de façon permanente.

Cabinet Brahin Avocats  
Advokatfirma  
1, rue Louis Gassin  
06300 Nice  
Frankrig