

Visuel:



**Le logement du vendeur échappe à l'impôt de plus-value qui pèse sur les autres biens immobiliers (terrains, résidences secondaires, immobilier locatif...).**

**Précisions.**

- **Comment sont imposées les plus-values immobilières ?**

- Les plus-values immobilières sont lourdement taxées : depuis le 1er février 2012, 30 années sont nécessaires (contre 15 auparavant) pour être exonéré par le jeu des abattements appliqués chaque année. Aucun abattement n'est pratiqué au titre des cinq premières années de détention. Le taux d'imposition est de 19 %. S'y ajoutent les [prélèvements](#) sociaux et une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000 €. L'office notarial assure la déclaration aux services fiscaux et le règlement de l'impôt.
- Pour déterminer la plus-value et son imposition, le notariat propose un outil de calcul précis et complet ([plus-values.notaires.fr](http://plus-values.notaires.fr)), à retrouver aussi sur les sites [notaires.fr](http://notaires.fr) et [immobilier.notaires.fr](http://immobilier.notaires.fr). Par ailleurs, votre notaire peut répondre à toutes vos questions sur la fiscalité liée à la vente de votre bien.
- Cependant cette imposition ne concerne pas la résidence principale du vendeur, totalement exonérée.

- **Comment est définie la résidence principale ?**

- Pour l'administration fiscale, la résidence principale est la résidence habituelle et effective du contribuable et de sa famille. Il doit y habiter plus de la moitié de l'année – et pouvoir le prouver -pour bénéficier de l'exonération.
- Les dépendances « immédiates et nécessaires » cédées en même temps que la résidence principale sont exonérées, même si elles sont vendues à un autre acquéreur. A ce sujet, l'administration précise diverses conditions: ainsi, un garage doit être situé à moins d'un kilomètre du logement, une chambre de service doit être dans le même immeuble... Plus d'informations dans l'[Extrait du BOFIP / RFPI - Plus-values immobilières – Exonération - résultant de la cession de la résidence principale](#).

- **Faut-il habiter le logement jusqu'au jour de la cession ?**

- En principe, le logement doit être la résidence principale du vendeur le jour de la cession, mais certains assouplissements sont admis. Ainsi, le vendeur peut déménager après la mise en vente du bien, à condition que la cession ait eu lieu dans un délai raisonnable, soit une année – sauf conjoncture immobilière désastreuse. Il doit tout mettre en œuvre pour trouver un acquéreur (petites annonces, ajustement aux prix du marché...).
- Lorsque la vente est consécutive à un divorce ou à une séparation, les ex-conjoints sont tous deux exonérés si l'un d'eux réside dans le logement au moment de sa mise en vente.
- Un régime encore plus favorable bénéficie aux personnes âgées qui s'installent en maison de retraite. Elles disposent de deux années pour

vendre, à compter de leur entrée dans un établissement. Entre-temps, le bien ne doit pas avoir été loué ou prêté. Toutefois, le bénéficiaire ne doit pas être assujéti à l'ISF et son revenu ne doit pas dépasser un certain seuil.

Plus d'informations sur le [BOFIP / RFPI - Plus-values immobilières - Exonération en faveur des personnes qui résident dans un établissement social, médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés](#).

**Spécialiste de l'immobilier, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet.**

**Retrouvez les coordonnées du notaire le plus proche de chez vous sur l'[annuaire des Notaires de France](#).**

- **Conseils des notaires - Hors-Série n°2**

The advertisement is for a special issue of 'Conseils des notaires'. It features a newspaper kiosk on the left and a cover of the 'GUIDE DE L'IMMOBILIER' on the right. The cover lists topics such as 'Prix du marché', 'Achat en copropriété', 'Investissement locatif', 'Vente aux enchères', 'Financement', and 'Frais d'acquisition'. It also mentions 'LES CHIFFRES DES NOTAIRES DE FRANCE' and 'LA SÉLECTION FAIEM'.

- 
- Pour tout savoir sur l'immobilier (prix, démarches, conseils...), ne manquez pas le nouveau numéro hors-série de Conseils des notaires "Le guide l'immobilier". Chez les marchands de journaux à 6,90€

- **"Le saviez-vous ?" Frais de notaire : surtout des impôts !**

- On appelle improprement frais de notaire les frais d'acquisition d'un bien immobilier. Ils sont loin de revenir entièrement au notaire ! Ainsi pour l'achat d'un appartement ancien à 176 000 euros, la fiscalité représente 11 000 euros. Les frais d'agence immobilière peuvent atteindre 8800 euros, les frais de dossier bancaire 1760 euros. Quant à la rémunération de l'office notarial, elle s'élève à 2600 euros.

- **Une pétition pour soutenir le notariat**

- Les notaires s'élèvent contre le projet de réforme du gouvernement sur les professions réglementées.

[Cliquer pour en savoir plus et signer la pétition de défense de la profession.](#)