RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-20-10-10-20160302
Date de publication : 02/03/2016

RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value brute - Prix de cession

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Plus-values de cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble
Titre 2 : Plus-values immobilières - base d'imposition
Chapitre 1 : Détermination de la plus-value brute
Section 1 : Prix de cession

Sommaire :

I. Prix de cession : généralités
A. Définition
B. Majoration du prix de cession
1. Charges et indemnités
2. Indemnités d'assurance
C. Diminution du prix de cession
1. Taxe sur la valeur ajoutée
2. Frais supportés par le vendeur
II. Prix de cession : cas particuliers
A. Situations particulières
1. Cession moyennant le paiement d'une rente viagère
2. Cession d'un bien acquis contre une rente viagère
3. Cession moyennant l'obligation de loger, nourrir, entretenir ou soigner le cédant
4. Échange
5. Prix de vente payable à terme ou par annuités échelonnées
6. Prix de cession indéterminé
7. Cession de terrains non bâtis moyennant la remise d'immeubles à construire. Dation en paiement
8. Prix de cession en cas d'apport en société
9. Dissolution de société
10. Biens migrants
11. Cession d'un immeuble en indivision
B. Indemnité d'expropriation
1. Indemnités représentatives de la valeur de cession
2. Indemnités qui ne sont pas représentatives de la valeur de cession
3. Expropriation partielle
4. Attribution d'un local de réinstallation
C. Démembrements de propriété
1. Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré
2. Acquisition isolée d'un droit démembré et cession de ce droit

3. Cession après réunion de la propriété
4. Cession d'un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des propriétaires différents
D. Partage
1. Principe d'imposition
2. Prix de cession en cas de plus-value de partage de l'indivision
3. Prix de cession en cas de cession ultérieure du bien indivis par l'attributaire
a. La plus-value de partage a été imposée
1° L'attributaire n'était pas membre de l'indivision initiale
2° L'attributaire était membre de l'indivision initiale et la plus-value de partage n'a pas été exonérée
b. La plus-value de partage a été exonérée

1

Le prix de cession a retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Il est majoré de certaines charges et indemnité et réduit du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de la cession (cf. **I § 10 à 80**).

Dans certains cas particuliers, cette règle est aménagée afin de prendre en considération les spécificités juridiques de la cession (cf. II § 90 à 390).

I. Prix de cession : généralités

A. Définition

10

Conformément aux dispositions de l'article 150 VA du code général des impôts (CGI), le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte, et ce, indépendamment de ses modalités de paiement.

La valeur du mobilier n'est pas prise en compte pour la détermination de la plus-value immobilière imposable à la condition que l'existence et la valeur vénale de ces biens au jour de la cession soient justifiées (production de facture, inventaire de commissaires-priseurs, etc.).

20

Lorsque qu'une dissimulation de prix est établie, le prix de cession doit être majoré du montant de cette dissimulation.

En revanche, les insuffisances d'évaluation ne sont pas à prendre en considération pour la détermination de la plus-value.

B. Majoration du prix de cession

30

Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au I de l'article 683 du CGI. Les indemnités d'assurance consécutives au sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte (CGI, art. 150 VA, II).

1. Charges et indemnités

40

Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit : montant des remboursements mis à la charge des acquéreurs, obligation pour l'acquéreur de construire sur sa parcelle un mur séparatif de la parcelle dans l'intérêt du vendeur, clause d'indexation du prix de cession consentie en contrepartie de la faculté accordée à l'acquéreur de différer le règlement d'une partie du prix, indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur.

Les charges ainsi visées ne s'entendent que de celles que le contrat impose à l'acquéreur à la décharge du vendeur.

2. Indemnités d'assurance

50

Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte. Ainsi, en cas de revente de l'immeuble sinistré, le montant de l'indemnité d'assurance n'a pas à être ajouté au prix de vente pour le calcul de la plus-value.

C. Diminution du prix de cession

60

Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession (CGI, art. 150 VA, III).

Les pièces justifiant des frais ou charges venant en diminution du prix de cession sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration (CGI, ann. II, art. 74 SI).

1. Taxe sur la valeur ajoutée

70

La TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession vient, sur justificatifs, en diminution du prix de cession.

Il en est ainsi que la taxe corresponde à la mutation elle-même ou à une régularisation effectuée en application des dispositions de l'article 207 de l'annexe II au CGI. Si le vendeur met le montant de cette taxe à la charge de l'acquéreur, ce montant constitue une charge majorant le prix. Mais, comme la taxe est déductible du même prix de vente, son incidence est, en principe, nulle pour le calcul de la plus-value.

2. Frais supportés par le vendeur

80

Les frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession ne peuvent être admis en diminution du prix de cession que si leur montant est justifié (CGI, ann. III, art. 41 duovicies H). Ils s'entendent exclusivement :

- des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;

- des frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession ;

- des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur, qui constitue par ailleurs une charge augmentative du prix (cf. I-B-1 § 40) ;

- des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ;

- des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.

II. Prix de cession : cas particuliers

A. Situations particulières

1. Cession moyennant le paiement d'une rente viagère

90

Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts (CGI, art. 150 VA, I). Cette valeur doit s'entendre du montant du capital représentatif de la rente au jour de la cession, éventuellement augmenté de la fraction du prix payée comptant.

2. Cession d'un bien acquis contre une rente viagère

100

Le prix de cession à retenir pour le calcul de la plus-value doit s'entendre du prix total stipulé dans l'acte, y compris la fraction du prix représentant le montant des arrérages restant à courir.

3. Cession moyennant l'obligation de loger, nourrir, entretenir ou soigner le cédant

110

Comme en cas de cession moyennant le paiement d'une rente viagère, le prix de cession est déterminé en retenant la valeur du capital représentatif des prestations fournies. Il appartient aux parties de procéder, sous leur propre responsabilité, à l'estimation de ces prestations et à l'évaluation du capital qu'elles représentent.

4. Échange

120

Le prix de cession est constitué par la valeur réelle du bien acquis en contrepartie du bien cédé, majorée éventuellement du montant de la soulte reçue ou diminuée du montant de la soulte payée. Toutefois, certaines opérations d'échange sont exonérées.

5. Prix de vente payable à terme ou par annuités échelonnées

130

Le prix de cession est égal au montant cumulé des versements afférents aux diverses échéances stipulées au contrat. Toutefois, si ces versements comprennent des intérêts, le montant de ceux-ci vient en déduction du prix de cession.

6. Prix de cession indéterminé

140

Lorsque le prix de cession ne peut être déterminé avec exactitude au jour de la cession, il appartient au contribuable de l’évaluer sous sa propre responsabilité, compte tenu des éléments stipulés dans l’acte.

150

Dans l’hypothèse où le prix de cession a été majoré ou minoré, en application des stipulations contractuelles contenues dans l’acte de cession, il appartient au contribuable de déposer au service des impôts de son domicile, une déclaration rectificative en vue d’être imposé sur la plus-value complémentaire ou d’obtenir un dégrèvement sur l’impôt acquitté lors de la formalité de publicité foncière.

7. Cession de terrains non bâtis moyennant la remise d'immeubles à construire. Dation en paiement

160

La cession de terrain non bâti rémunérée moyennant la remise d'immeubles ou fractions d'immeubles à construire constitue une dation en paiement. Le prix de cession à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est celui qui résulte de l'acte authentique qui constate la vente, quelles que soient les modalités de règlement de ce prix.

Le prix de cession mentionné dans l'acte de vente peut être écarté si l'administration apporte la preuve que ce prix comporte une dissimulation du prix réellement convenu entre les parties.

Dans le cas d'un règlement par dation en paiement de locaux à construire, l'administration apporte une telle preuve lorsqu'elle établit qu'il existe entre le prix stipulé à l'acte et la valeur des droits représentatifs des locaux à construire, estimés à la date de cession du terrain, une disproportion d'une importance telle qu'elle permet de considérer que les parties à l'acte ont volontairement dissimulé une partie du prix réellement convenu.

Lorsque l'existence d'une telle dissimulation est établie, l'administration est fondée à déterminer la plus-value en retenant comme prix de cession la valeur réelle des biens reçus en paiement estimée à la date de la cession. La valeur des constructions remises en paiement peut être évaluée par référence, soit au prix de vente de locaux similaires situés dans un immeuble achevé ou en cours d'achèvement, soit au prix de vente futur des locaux compris dans l'immeuble dont la construction est projetée. Les valeurs retenues doivent être affectées de coefficients de correction destinés à tenir compte des conditions particulières de l'opération.

8. Prix de cession en cas d'apport en société

170

Le prix de cession est égal à la valeur réelle des titres représentatifs de l'apport (c'est-à-dire la valeur du bien apporté).

Cette valeur est fixée, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, par référence à la valeur réelle de l'actif social correspondant à la date de cet apport ; elle doit tenir compte, le cas échéant, des insuffisances relevées pour la liquidation des droits de mutation.

Cette règle qui permet d'écarter la valeur conférée par les parties dans l'acte d'apport est conforme au principe selon lequel la plus-value doit être calculée en fonction de la valeur vénale réelle du bien reçu en rémunération dans tous les cas où la cession à titre onéreux ne trouve pas sa contrepartie dans un prix en espèces stipulé à l'acte.

9. Dissolution de société

180

Le prix de cession est constitué par la valeur réelle des droits de chaque associé dans l'actif immobilier possédé par la société.

10. Biens migrants

190

Lorsqu'un élément figurant ou ayant figuré à l'actif d'une entreprise vient d'être cédé, il y a lieu de déterminer deux plus-values, soumises à des régimes fiscaux différents. Le cas particulier de ces biens migrants du patrimoine privé au patrimoine professionnel ou inversement est traité au V-C § 120 et suivants du BOI-RFPI-PVI-10-20.

11. Cession d'un immeuble en indivision

195

La plus-value est imposée au nom de chaque coïndivisaire à raison de la fraction du prix de vente correspondant à ses droits dans l'indivision.

Chaque indivisaire est réputé recevoir une fraction du prix de vente correspondant aux droits qu'il détenait sur le bien cédé à la date de la vente. Les arrangements qui sont intervenus entre les coindivisaires sur la répartition du prix de cession doivent être regardés comme des actes par lesquels les intéressés ont ultérieurement disposé du prix de vente perçu par eux et sont sans influence sur le calcul de la plus-value.

Pour les partages d'indivision il convient de se référer au II-D § 330 et suivants.

B. Indemnité d'expropriation

1. Indemnités représentatives de la valeur de cession

200

L'indemnité d'expropriation à retenir pour le calcul de la plus-value imposable est constituée par l'ensemble des indemnités allouées en espèce ou en nature à un même bénéficiaire à l'exception de celles qui ne sont pas représentatives de la valeur de cession des biens expropriés (CGI, ann. II, art. 74 SC, I).

Les acomptes perçus en application de l'article L. 323-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont rattachés à l'indemnité dont ils constituent un élément.

2. Indemnités qui ne sont pas représentatives de la valeur de cession

210

Les indemnités accessoires qui ont, en principe, pour objet de compenser des préjudices directs et distincts de celui causé par la dépossession des biens ne doivent pas être retenues.

Aussi, pour calculer la plus-value, il n'y a pas lieu de prendre en considération :

- les indemnités pour trouble de jouissance ;

- les indemnités qui présentent, en droit commun, le caractère d'un revenu imposable pour l'intéressé. Il s'ensuit que les indemnités accessoires d'expropriation qui sont déjà taxables au titre d'autres catégories de revenus ne doivent pas être comprises dans l'indemnité servant de base au calcul de la plus-value ;

- les indemnités allouées en représentation de frais à exposer par l'exproprié pour se rétablir, à la condition que la mutation porte sur un bien compris dans une déclaration d'utilité publique visée à l'article 1er de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 ou celle prévue par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à la résorption de l'habitat insalubre. Il en est ainsi, notamment, de l'indemnité de remploi et également -sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative- de l'indemnité pour rétablissement de clôture ou de l'indemnité de déménagement. Mais, bien entendu, les dépenses effectuées par l'exproprié au moyen de ces fonds ne peuvent être prises en considération pour le calcul des plus-values ultérieures que l'intéressé réalisera éventuellement.

220

Il en va toutefois différemment s'il apparaît que ces indemnités accessoires n'ont pas été attribuées conformément à leur objet. Sous réserve de l'appréciation souveraine du juge de l'impôt, l'administration est alors en droit, dans l'exercice de son droit de contrôle, de remettre en cause la qualification de ces indemnités et de les rattacher à l'indemnité principale pour l'établissement de l'impôt.

230

L'exclusion de toutes les indemnités qui ne sont pas représentatives de la valeur de cession des biens expropriés s'applique non seulement lorsque le transfert de propriété est réalisé par voie d'ordonnance d'expropriation, mais aussi en cas de cession amiable d'un bien compris dans une déclaration d'utilité publique visée à l'article 1er de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 et celle prévue par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à la résorption de l'habitat insalubre.

Dès lors, même si une fraction du prix payé lors d'une acquisition amiable conclue en dehors de toute procédure d'expropriation est dénommée « indemnité de remploi » par les parties à l'acte, l'administration doit retenir le prix de vente total, étant entendu que si le contribuable entend faire valoir qu'il n'a accepté de traiter à l'amiable que pour éviter le recours à la procédure prévue par l'ordonnance du 23 octobre 1958 dont il était menacé, il lui appartient d'engager une procédure contentieuse.

3. Expropriation partielle

240

Lorsque l'indemnité n'a pas été versée (en totalité ou en partie), mais a été compensée en vertu des dispositions de l'article L. 321-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, avec la plus-value procurée au reste de la propriété du fait des travaux à exécuter par les collectivités publiques, le

prix de cession est constitué par l'indemnité brute, c'est- à-dire avant la compensation. Lors de la cession ultérieure de la fraction non expropriée, le montant de la somme compensée est assimilé à une dépense d'amélioration pour la détermination de la plus-value (CGI, ann. II, art 74 SC, II).

250

Inversement, l'indemnité versée pour dépréciation du surplus du bien ne s'ajoute pas à l'indemnité principale d'expropriation. Mais en cas de cession ultérieure de cette parcelle, l'indemnité ainsi allouée vient en diminution du prix d'acquisition (CGI, ann. II, art. 74 SC, II).

4. Attribution d’un local de réinstallation

260

Lorsque, dans le cadre des dispositions de l’article L. 322-12 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, l’indemnité a été remplacée par l’attribution d’un local de réinstallation (local commercial, artisanal ou industriel équivalent situé dans la même agglomération), la somme à retenir pour la plus-value est constituée par l’indemnité d’expropriation en espèces, fixée au préalable (CGI, ann. II, art. 74 SC, I).

C. Démembrements de propriété

270

Le droit de propriété d'un bien se caractérise par l'addition, d'une part, du droit de jouir du bien, qui est lui-même constitué par le droit d'usage (usus) et le droit de percevoir les revenus (fructus) et, d'autre part, du droit de disposer du bien (abusus).

280

Le démembrement du droit de propriété consiste à attribuer le droit de jouir du bien à une personne, l'usufruitier, et le droit d'en disposer à une autre, le nu-propriétaire. Le démembrement résulte tantôt d'une cession à titre onéreux (par exemple, le propriétaire cède l'usufruit à un tiers), tantôt d'une transmission à titre gratuit à la suite d'une donation ou d'une succession.

1. Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré

290

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VA). Il est librement déterminé par les parties.

2. Acquisition isolée d'un droit démembré et cession de ce droit

300

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VA). Il est librement déterminé par les parties.

En cas de cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété, le prix global doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de cession de la nue-propriété et celui de l'usufruit, en fonction de leur valeur réelle au jour de la vente. A titre de règle pratique, il est admis que cette ventilation puisse être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.

3. Cession après réunion de la propriété

310

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte.

4. Cession d'un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des propriétaires différents

320

En cas de cessions conjointes par le nu-propriétaire et l'usufruitier de leurs droits démembrés respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun des titulaires des droits démembrés.

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Le prix global doit être ventilé de façon à faire apparaitre distinctement le prix de cession de la nue-propriété et celui de l'usufruit, en fonction de la valeur réelle au jour de la vente.

A titre de règle pratique, il est admis que cette ventilation puisse être effectuée en appliquant le barème prévu par l'article 669 du CGI, en tenant compte, bien entendu, de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.

D. Partage

330

Le partage est un acte juridique qui met fin à une indivision en répartissant les biens indivis entre les différents coïndivisaires. Il constitue une cession à titre onéreux à hauteur des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire et qui, du fait du partage, sont cédés par eux à ce dernier.

Toutefois, les partages peuvent, dans certains cas, ne pas donner lieu à l'imposition de la plus-value réalisée, quand bien même ils s'effectueraient à charge du versement d'une soulte (BOI-RFPI-PVI-10-40-100).

1. Principe d'imposition

340

Lorsqu'il porte sur des immeubles ou des droits immobiliers, ce partage donne donc lieu, en principe, à l'imposition de la plus-value réalisée par les copartageants autre que l'attributaire, dans les conditions prévues aux articles 150 U et suivants du CGI.

Dès lors que seules les cessions réalisées à titre onéreux sont susceptibles de donner lieu à l'application de ce régime d'imposition, l'existence d'une plus-value imposable implique nécessairement qu'une soulte soit versée par le ou les attributaires aux autres copartageants.

2. Prix de cession en cas de plus-value de partage de l'indivision

350

Le prix de cession correspond au montant du prix ou de la soulte due aux co-partageants par l'attributaire du bien indivis. La circonstance que cette somme ne fasse pas l'objet d'un versement immédiat est sans incidence.

3. Prix de cession en cas de cession ultérieure du bien indivis par l'attributaire

355

Lorsque l'attributaire d'un bien indivis procède à la revente dudit bien, la plus-value sur cession est calculée différemment, selon que la plus-value de partage a été exonérée ou non.

a. La plus-value de partage a été imposée

1° L'attributaire n'était pas membre de l'indivision initiale

360

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VA).

2° L'attributaire était membre de l'indivision initiale et la plus-value de partage n'a pas été exonérée

370

Si l'attributaire était membre originaire de l'indivision et que le partage du bien indivis a donné lieu à l'imposition de la plus-value à hauteur de la soulte versée lors de celui-ci, la cession ultérieure du bien par l'attributaire devra obéir à des modalités de calcul particulières.

Dans cette situation, la plus-value est déterminée en tenant compte de deux fractions distinctes :

- la première correspond à la part détenue par l'indivisaire depuis l'origine de l'indivision. Cette fraction de plus-value est déterminée par différence entre la quote-part du prix de cession (correspondant à la part que détenait le cédant à l'entrée dans l'indivision) et la valeur de la quote-part détenue par le cédant à l'entrée dans l'indivision. Sur cette plus-value brute, est appliqué, le cas échéant, l'abattement pour durée de détention calculé à compter de la date d'entrée du bien dans l'indivision ;

- la seconde correspond à la part acquise par l'indivisaire lors du partage. Cette fraction de plus-value est déterminée par différence entre le reste du prix de cession et le montant de la soulte payée par l'attributaire au moment du partage. Sur cette plus-value brute, est appliqué, le cas échéant, l'abattement pour durée de détention calculé à compter de la date de l'acte de partage.

380

Exemple : Soit un immeuble détenu en indivision à parts égales par deux personnes physiques (A et B) suite à une donation simple effectuée à leur profit en avril 2000. Au jour de la donation, la valeur du bien donné s'élève à 800 000 euros.

En mai 2010, s'opère le partage du bien entre les deux indivisaires, la valeur du bien au jour de ce partage s'élève à 1 200 000 euros, l'attributaire (A) versant une soulte de 600 000 euros au co-partageant (B).

Détermination de la plus-value de partage : B est alors imposable au titre de la plus-value résultant du partage à hauteur du prix de cession (soulte reçue) diminué du prix d'acquisition (quote-part de la valeur du bien au moment de la donation simple), diminué de l'abattement pour durée de détention calculé à compter de la date d'entrée du bien en indivision (s'agissant d'une plus-value réalisée en 2010, l'abattement pour durée de détention était de 10 % par année entière de détention au delà de la cinquième [CGI, art. 150 VC]).

Soit une plus-value imposable de (600 000 - 400 000) = 200 000 € - 50 % d'abattement (immeuble détenu depuis 10 ans) = 100 000 €

Détermination de la plus-value lors de la cession ultérieure du bien : si A revend l'immeuble en juin 2012 pour un montant de 1 500 000 euros, la plus-value sera calculée comme suit :

1ère fraction :

50 % du prix de cession - quote-part de la valeur du bien à l'entrée dans l'indivision - abattement pour durée de détention calculé à compter de la date d'entrée du bien en indivision (s'agissant d'une plus-value réalisée en juin 2012, il convient de se reporter aux modalités de calcul prévues à l'article 150 VC du CGI, telles qu'elles résultent de l'article 1er de la loi loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011).

Soit 750 000 - 400 000 = 350 000 € - 14 % d'abattement (immeuble détenu depuis 12 ans : abattement de 2 % par année entière de détention à compter de la sixième année) = 301 000 €.

2ème fraction :

50 % du prix de cession - soulte payée au moment du partage

Soit 750 000 - 600 000 = 150 000 € (aucun abattement pour durée de détention, l'immeuble étant détenu depuis 2 ans : s'agissant d'une plus-value réalisée en juin 2012, il convient de se reporter aux modalités de calcul prévues à l'article 150 VC du CGI, telles qu'elles résultent de l'article 1er de la loi loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011).

La plus-value imposable totale s'élève à 301 000 + 150 000 = 451 000 €.

Afin de simplifier l'exemple, ces calculs sont effectués sans tenir compte des éléments qui peuvent venir en majoration du prix d'acquisition ou en diminution du prix de cession (frais, dépenses de travaux, etc.).

b. La plus-value de partage a été exonérée

390

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte (CGI, art. 150 VA).

Pour plus de précisions sur les modalités de détermination de la plus-value, il convient de se reporter au III § 80 du BOI-RFPI-PVI-10-40-100.