

CABINET ROSTAING

LES EXPERTS-COMPTABLES VOUS INFORMENT

17 février 2021



Fiche client  
Fiscal

## PLUS-VALUES PRIVÉES SUR TITRES DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

*Une personne physique qui cède les titres d'une société de personnes à prépondérance immobilière peut, sous certaines conditions, bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers.*

### ➤ **Quels sont les titres susceptibles de bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers ?**

Seules les cessions de titres de sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières.

### ➤ **Comment la plus-value est-elle déterminée ?**


La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre :

- le prix de cession
- et le prix d'acquisition payé par le cédant, majoré des frais d'acquisition et éventuellement des frais de travaux.

Cette plus-value brute est diminuée d'un abattement pour durée de détention qui s'applique au-delà de la cinquième année.

### ➤ **Quelles sont les modalités d'imposition ?**

La plus-value immobilière nette réalisée supporte l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Soit un taux d'imposition total de 36,2 %.

 *L'abattement pour durée de détention permet d'obtenir une exonération d'impôt sur le revenu au bout de 22 années de détention et des prélèvements sociaux au bout de 30 années de détention.*

Lorsque la plus-value nette excède 50 000 € par contribuable, elle subit également une taxe sur les plus-values immobilières élevées dont le taux varie de 2 % à 6 %.

**Vous avez des questions ? Votre expert-comptable peut vous répondre !**