

# La taxation sur plus-value immobilière

*Quelle taxe suis-je susceptible de payer en cas de revente de mon immeuble si je fais une plus value ?*



Frédéric Lemaire, Expert chez FLEXIS, info@expertimmobilier.be

Un propriétaire qui souhaite vendre un immeuble pourrait se faire « taxer » en cas de plus-value immobilière. **Cette taxation est bien encadrée et applicable dans 3 cas**

## 1. REVENTE d'un immeuble bâti endéans les 5 ans de son acquisition :

Cette taxation se fera lors de la revente d'un immeuble bâti dans les 5 ans de son acquisition (3 ans lors de donation). Elle ne concerne pas les immeubles constituant la résidence principale ou ayant fait l'objet d'un héritage. Les dates à prendre en considération sont celles des actes notariés. Le taux de taxation sera alors de 16,5 %.

### > Comment se calcule la taxe ?

- La plus-value est la différence entre le montant payé lors de l'achat de l'immeuble, et son prix de revente.
- Le prix payé lors de l'achat de l'immeuble représente le montant payé au vendeur, majoré des frais d'acquisition, comme par exemple les droits d'enregistrement et les frais d'actes. Ces frais peuvent être fixés forfaitairement à 25 % du prix d'achat. Ce montant peut encore être augmenté de 5 % pour chaque année entière qui s'est écoulée entre les deux opérations. Il peut également être majoré du coût des travaux que le propriétaire aura supportés, pour autant qu'ils aient été réalisés par des entrepreneurs agréés. L'administration ne prendra pas en considération les améliorations apportées à l'immeuble par le propriétaire personnellement, par sa famille, ou par une main d'œuvre de complaisance.
- Le prix de revente est celui que le vendeur aura pu obtenir, diminué des frais qu'il aura payés pour mettre le bien en vente: frais de publicité, commission d'agence, divers honoraires de négociation. Toutefois si l'administration de l'enregistrement estime que la valeur du bien est supérieure au prix obtenu, c'est cette valeur qui serait prise en considération !

### > La Déclaration et le taux de la taxe

Le vendeur devra déclarer cette plus-value dans sa déclaration fiscale à l'impôt des personnes physiques de l'année qui suit celle où la vente a eu lieu. La plus-value sera imposée au taux de 16,5 %, quel que soit le montant des revenus

déclarés, et cette taxe sera majorée des additionnels et de la contribution de crise.

### > Immeubles exclus

Les immeubles occupés par le vendeur (résidence principale), les immeubles appartenant à des mineurs d'âges, ne sont pas concernés par cette mesure. Les immeubles expropriés ne sont pas soumis à ce régime.

Attention, le fisc voulant éviter les abus, il ne suffit pas de vous domicilier un mois dans une maison pour pouvoir la revendre exempte de tout impôt. Aux yeux du fisc, il ne peut être question de votre « propre maison » que si vous l'avez occupée pendant douze mois au moins avant le mois précédant la vente.

EXCEPTION: Si l'habitation reste vide pendant plus de 6 mois après que vous l'avez quittée, vous serez imposé sur la plus-value! Exemple: si vous ne trouvez un acheteur que 7 mois après avoir quitté votre maison que vous avez occupée pendant 1 an et demi, vous serez taxé sur le bénéfice réalisé.

## 2. La speculation:

Il existe aussi un danger d'être considéré par l'administration comme un spéculateur. Dans ce cas la spéculation est considérée comme une prise de risque délibérée, dans l'espoir d'un gain financier ultérieur sans que cela soit une activité professionnelle. Le taux de taxation sera de 33%.

Fort heureusement, de nombreux critères interviennent pour que l'administration puisse prouver qu'il y ait eu spéculation

## 3. Revente d'un terrain non bâti

La revente d'un terrain non bâti est taxable à 33% si la revente a lieu dans les 5 premières années et à 16,5 % si la revente a eu lieu entre la 5ème et la 8ème année.

(sauf certaines exceptions) de tous les bâtiments résidentiels existants (maisons et appartements)