Prix d'achat : 100
Prix de vente : 200

Investissement locatif et Plus-value

SCI IS

➢ **Calcul plus-value** = Prix de vente – VNC

- **V**aleur **N**ette **C**omptable = Prix achat - amortissement

➢ **Montant de la plus value :**

Après 5 ans : 200 - 90 = 110

Après 10 ans : 200 - 70 = 130

➢ **Imposition de la plus-value :**

❖ Au taux réduit 15 % (jusqu'à 38120€)
❖ Au taux normal 28% (au-delà)

➢ A payer après 5 ans : 20

➢ A payer après 10 ans : 31

Avantage :

- En cas de moins-value, elle diminue le résultat imposable.
- Possibilité de pilotage à long terme grâce à la stabilité de l'IS

Inconvénient:

- Lors de la revente du bien, les amortissements augmentent le montant de la plus-value car ils sont diminués du prix d'achat du bien vendu.

funkycompta

SCI IR/ Nom Propre

➢ **Calcul plus-value** = Prix de vente – Prix achat - Forfait 7,5%*

➢ **Montant de la plus value :**

Après 5 ans ou 10 ans : 200 - 100 – (100 * 7,5%*) = 92,5

➢ **Imposition de la plus-value :**

❖ A l'impôt à 19 %
Exonération progressive à partir de 5 ans de détention. Exo totale après 22 ans

❖ Au prélèvements sociaux à 15,5% (17,2% en 2018)
Exonération progressive à partir de 5 ans de détention. Exo totale après 30 ans

➢ A payer après 5 ans : 31

➢ A payer après 10 ans : 25

Avantage :

- Exonération pour durée de détention
- Utilisation libre de la plus-value

Inconvénient:

- Majoration d'imposition pour les + values supérieures à 50 000 euros
- Les moins-value sont perdues. Il n'est pas possible de les déduire
- Aucune maitrise du taux d'imposition .

* Si applicable

Prix d'achat : 100
Prix de vente : 200

Investissement locatif et Plus-value

SCI IR
OU NOM PROPRE

- Impôt à 19 %
  - Exonération de 6 % par an à partir de 5 ans de détention
  - Exonération totale après 22 ans de détention
- Prélevements sociaux à **17,2** %
  - Exonération de 1,65 % par an à partir de 5 ans de détention
  - Exonération totale après 30 ans de détention

PLUS - VALUE IR

• Prix de Vente	200
- Prix d'Achat	- 100
- Forfait 7,5 %	- 7,5
	92,5

5 ANS

• Impôt à 19 % + Prelevements Sociaux

92,5 - (6 %) x 19 % = 16,5

92,50 - (1,65 %) x **17,2 % = 15,5**

Imposition **32**

« Plus la surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000 euros »

10 ANS

• Impôt à 19 % + Prelevements Sociaux

92,50 - (30 %) x 19 % = 12,30

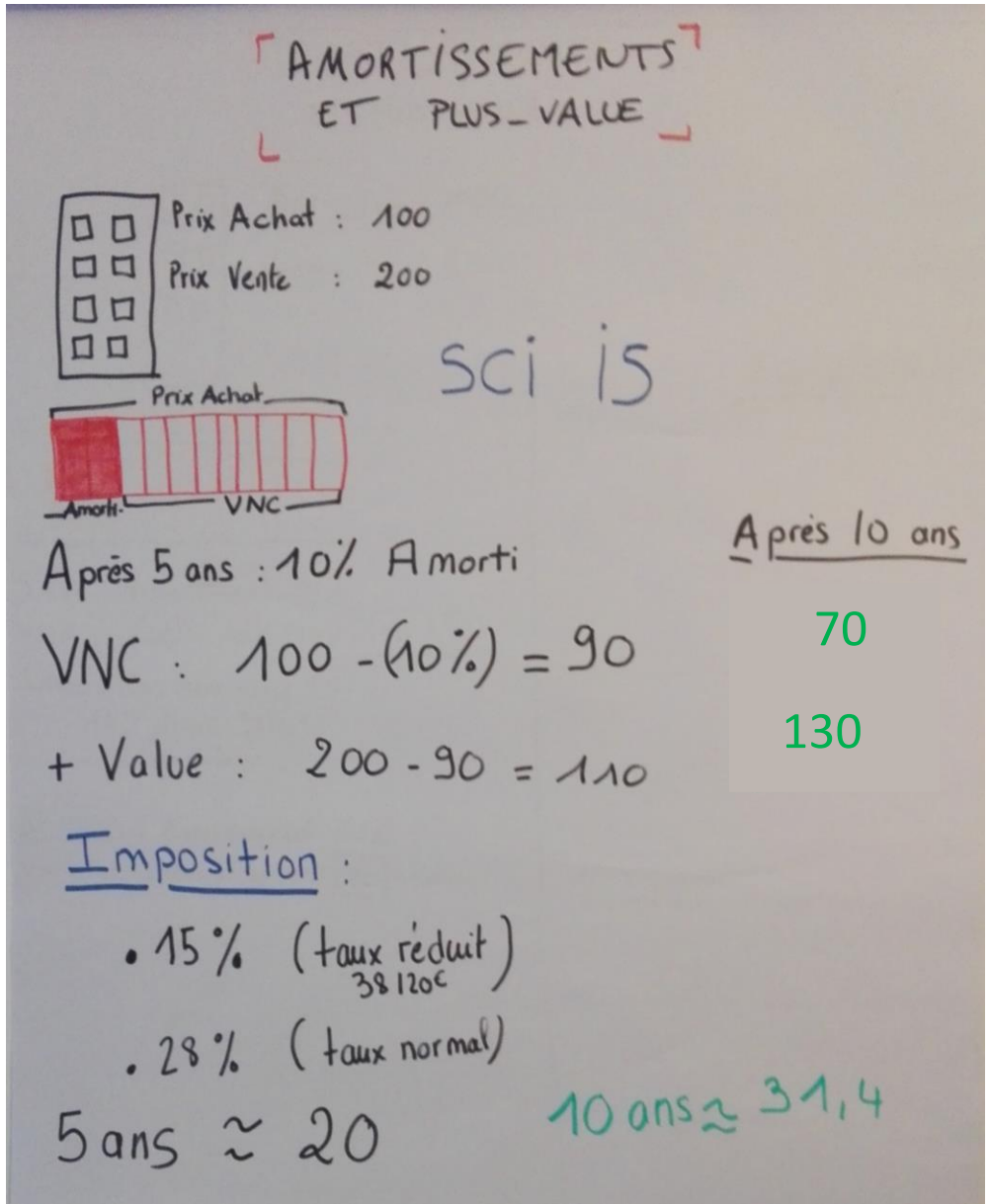
92,50 - (8,25 %) x **17,2 % = 14,60**

imposition **26,9**

funkycompta

Prix d'achat : 100
Prix de vente : 200

Investissement locatif et Plus-value



funkycompta