



# L'abattement exceptionnel de 25 % en matière de cession immobilière

publié le 13/08/2013, vu 6377 fois, Auteur : [Mailys DUBOIS](#)

**L'abattement exceptionnel de 25 % ne s'appliquera pas uniquement aux logements Les modalités de la réforme de l'imposition des plus-values immobilières, applicable aux cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013, ont été détaillées par l'administration fiscale dans une mise à jour de la base BOFIP-Impôts en date du 2 août 2013.**

Dans une nouvelle mise à jour, en date du 9 août 2013, l'Administration modifie ses commentaires relatifs à l'abattement exceptionnel de 25 % applicable aux cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014.

L'abattement exceptionnel, qui ne devait s'appliquer qu'aux seules plus-values résultant de la cession de locaux d'habitation ou de droits s'y rapportant, s'appliquera finalement aux plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.

Le champ d'application de l'abattement devrait ainsi être le même que celui du régime des plus-values immobilières des particuliers (hors terrains à bâtir et titres de sociétés à prépondérance immobilière).

L'abattement devrait donc pouvoir s'appliquer aux cessions de tous biens et droits immobiliers, à savoir notamment terres, terrains (autres qu'à bâtir), immeubles bâtis (non seulement à usage de logements mais aussi à tout autre usage), usufruit, nue-propiété, servitudes, droit de surélévation, bail emphytéotique (V. BOI-RFPI-PVI-10-20, 12 sept. 2012).

On rappelle que l'abattement ne s'applique pas :

- aux cessions de terrains à bâtir ;
- aux cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés ( CGI, art. 150 UB, 150 U, 150 UD et 244 bis A , I, 3, b à h ) ;
- aux cessions réalisées au profit d'un ascendant ou descendant du cédant ; du conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire du cédant, ou d'un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes ; d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire, son concubin ou un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Sources : BOFIP, BOI-RFPI-PVI-20-20, § 270 à 290, 9 août 2013 BOFIP, BOI-RFPI-PVINR-20-10, § 20, 9 août 2013