

FOCUS SUR : La clause d'intéressement

Quel est son objectif?

Afin de lutter contre la spéculation immobilière, l'État introduit dans ses actes de vente une clause d'intéressement visant à faire revenir à l'État une fraction de la plus-value dégagée en cas de revente rapide des biens immobiliers qu'il a cédé.

Son mécanisme

En cas de Revente en tout ou partie du Bien, dans un délai prédéterminé à compter de la date de signature de l'acte authentique, pour une Valeur de Revente supérieure à la Valeur d'Acquisition, **l'Acquéreur versera au Vendeur une somme correspondant à un pourcentage donné de la Plus-Value Nette.**

Quand s'applique-t-elle ?

Cette clause s'applique à l'**Acquéreur** ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de tout ou partie du bien intervenant dans le délai prédéterminé.

Comment s'applique-t-elle ?

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'**Acquéreur**, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier de l'Etat.

Comment la calculer?

$$\left[\text{Prix de Revente} - \left(\begin{array}{l} \text{Coûts d'acquisition} \\ + \text{Frais Déductibles} \\ + \text{Impôt sur la plus-value} \end{array} \right) \right] \times \% \text{ d'intéressement}$$

Quelques exemples

Vous avez acheté un bien à 100 000€ avec une clause d'intéressement de 50% sur 5 ans. Quatre ans après, vous revendez ce bien pour 150 000€, il ne s'agissait pas de votre résidence principale.

La calcul de votre plus value sera le suivant :

150 000€ (prix de revente) - **12 000€** (frais de notaire) - **7 220€** (impôts sur la plus value des résidences secondaires). Soit **30 780€** de plus-value.

Dans le cadre de la clause d'intéressement, vous devrez donc reverser (30 780€ x 50%) = **15 390€** au Vendeur.

Vous avez acheté un bien à 20 000€ avec une clause d'intéressement de 30% sur 3 ans.

Deux ans après, vous revendez ce bien pour 100 000€ après rénovation, il ne s'agissait pas de votre résidence principale.

La calcul de votre plus value sera le suivant :

100 000€ (prix de revente) - **30 000€** (coûts travaux de rénovation) - **8 000€** (frais de notaire) - **7 980€** (impôts sur la plus value des résidences secondaires). Soit **34 020€** de plus-value.

Dans le cadre de la clause d'intéressement, vous devrez donc reverser (34 020€ x 30%) = **10 206€** au Vendeur.