

DG MAG**MAÎTRE MARIE MOGULEWSKY, SCP CHARDON TARRADE LE PLEUX MOISY-NAMAND.**

22/09/2011

« Il est recommandé, pour les personnes souhaitant profiter du régime actuel de plus-values immobilières, de signer une promesse de vente au cours du mois de novembre 2011. »

Les nouvelles règles d'imposition des plus-values immobilières sont-elles enfin fixées ?

L'assemblée nationale a adopté le 7 septembre 2011 un second projet de loi de finance rectificative pour 2011 portant notamment modifications du régime des plus-values immobilières. Ce projet de loi a été adopté le 8 septembre par le Sénat sans aucune modification.

En conséquence, et sauf saisine exceptionnelle du conseil constitutionnel, la loi va être rapidement promulguée et les articles du code général des impôts modifiés.

En quoi consistent ces nouvelles dispositions relatives au régime des plus-values immobilières ?

Avant de relater celles-ci, nous pouvons rappeler que sont concernées les cessions portant sur les résidences secondaires, logements vacants, biens locatifs ou terrains à bâtir, à l'exception des cessions de résidences principales qui, elles, restent exonérées.

Pour mémoire, les opérations imposables sont celles portant sur des plus-values réalisées à l'occasion de cession à titre onéreux. Il s'agit des ventes, des échanges, dans la limite des soultes de certains partages ou licitations de biens indivis, d'apport en société.

Ces opérations imposables concernent tant les personnes physiques résidentes françaises ou non résidentes, que les sociétés de personnes relevant de l'impôt sur le revenu (en pratique les sociétés civiles immobilières non passible de l'IS qui vendent les immeubles qu'elles possèdent).

Pour ce qui concerne les nouvelles dispositions relatives aux plus-values immobilières

En premier lieu, la loi supprime l'abattement de 10% par an au delà de la cinquième année de détention d'un bien qui conduisait à être exonéré de plus-value dès lors qu'un bien était détenu depuis plus de 15 ans.

Sont mis en place de nouveaux abattements qui entraînent un alourdissement de la taxation et corrélativement un allongement du délai d'exonération.

Ainsi :

- aucun abattement ne serait pratiqué au titre des cinq premières années de détention ;
- un abattement de 2 % sera pratiqué pour chaque année de détention au delà de la 5ème année (entre 6 et 17 ans).
- un abattement de 4% sera pratiqué pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième (entre 18 et 24 ans)
- un abattement de 8% sera pratiqué pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième (entre 25 et 30 ans)

Après 30 ans de détention de l'immeuble, la cession de l'immeuble sera exonérée de paiement de plus-value, au lieu des 15 années actuelles.

Le principe d'un abattement pour durée de détention a donc été conservé par rapport au projet proposé initialement par le Gouvernement, mais aménagé afin de porter le délai au terme duquel intervient l'exonération totale des biens immobiliers de 15 ans à 30 ans.

Par ailleurs, et afin de répondre au cas des personnes qui ne pourraient pas justifier de la valeur d'entrée dans le patrimoine d'un bien immobilier reçu de longue date, notamment par succession ou donation, il est prévu de permettre de retenir la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant « d'après une déclaration détaillée et estimative des parties ».

En second lieu, la loi supprime l'abattement de 1000 euros opéré sur la plus-value brute.

Enfin, la loi prévoit – pour les seuls résidents français – une augmentation des prélèvements sociaux à 13,5% (au lieu de 12,3%) qui s'ajoute au prélèvement fiscal forfaitaire de 19%, soit un taux de 32,5% (au lieu de 31,3% actuellement).

Sont en revanche maintenus, lors du calcul de la plus value brute, l'ajout sur le prix d'acquisition :

- des frais d'acquisitions à titre onéreux (le cas échéant forfaitisé à 7,5%) ou les frais d'acquisition à titre gratuit (retenus pour le montant réel et justifié) ;
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et améliorations pour leur montant réel. Pour ces dépenses : le forfait de 15% calculé sur le prix d'acquisition est maintenu.



A compter de quelle date ces textes seront-ils applicables ?**Depuis le 25 août 2011 :**

Le nouveau barème d'abattements s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 25 août 2011 en cas d'apports de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers, à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport.

La rétroactivité de ce texte a pour objectif d'éviter que le report de la date d'application du nouveau régime de taxation des plus-values immobilières conduise à une optimisation fiscale.

Application immédiate à l'entrée en vigueur de la Loi :

L'abattement de 1000 euros sera supprimé lors de l'entrée en vigueur de la loi. (jusqu'à la promulgation de la loi).

Au 1er Octobre 2011 :

Pour les seuls résidents, l'augmentation des prélèvements sociaux à 13,5% aboutissant à une taxation des plus-values immobilières effectivement réalisées à un taux de 32,5%.

Au 1er Février 2012 :

La généralisation des nouveaux abattements susvisés sera applicable.

Ainsi une cession (vente, échanges, partages dans la limite des soultes et sauf cas d'exonération, apports en société) constatée par acte authentique à compter du 1er février 2012 sera soumise au nouveau régime de taxation.

En pratique, les délais normaux de réalisation d'une promesse de vente étant de deux mois et demi (délai nécessaire à la purge du droit de préemption, ainsi qu'à la mise en place d'un financement pour les acquéreurs), il est recommandé pour les personnes souhaitant profiter du régime actuel de plus-value avant l'entrée en vigueur du nouveau barème de taxation, de signer une promesse de vente au cours du mois de novembre 2011.

Cette interview, effectuée en collaboration avec l'agence Patrice Besse, est complétée par un cas concret (exemple chiffré d'une acquisition le 9 mai 1998 moyennant un prix converti en euros de 400 000 Euros et une revente des biens au prix de 1 000 000 d'Euros, laquelle pourrait intervenir soit ce jour, soit le 3 février 2012).

Pour comprendre comment **l'impôt à payer pour un résident français sera de 125 580 Euros pour une revente au 3 février 2012 alors que la plus value serait de 29 975 Euros pour une revente à ce jour**, rendez-vous sur www.patrice-besse.com ou par téléphone au **01 42 84 80 84**.

Ajouter un commentaire