



ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Le point sur les plus-values immobilières

(1^{er} juillet 2013)

A) LA REFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES REALISEES PAR DES PARTICULIERS

1) AVANT LE 1^{ER} FEVRIER 2012

Jusqu'en 1976 il n'y avait pas de régime spécifique applicable aux plus-values immobilières réalisées par des particuliers : différents textes parus au fil des ans régissaient tel ou tel type de plus-values.

La première réforme d'importance du régime d'imposition des plus-values immobilières résulte de la loi du 19 juillet 1976 applicable aux plus-values réalisées par les particuliers à compter du 1^{er} janvier 1977.

Cette loi reconnaissait une exonération totale des plus-values réalisées lors de cessions intervenues après 32 ans de possession pour les terrains à bâtir et après 22 ans de possession pour les autres immeubles.

Ces exonérations découlaient de l'application de la réduction proportionnelle à la durée de détention au-delà de la deuxième année (3,33% pour les terrains à bâtir et 5% pour les autres immeubles).

A compter du 1^{er} janvier 1988 un taux unique de 5% de réduction proportionnelle à la durée de détention a été appliqué tant aux terrains à bâtir qu'aux autres immeubles. De ce fait, il y avait une exonération totale pour l'ensemble

des immeubles (terrains à bâtir et autres immeubles) à l'expiration d'un délai de 22 ans.

Pour le calcul de la plus-value imposable, il fallait tenir compte des abattements liés à la durée de détention, des frais d'acquisition, des travaux, du coefficient d'érosion monétaire...

La plus-value imposable était imposée selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La seconde réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des particuliers est inscrite dans la loi de finances pour 2004.

A compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values immobilières réalisées par les particuliers sont devenues imposables au taux proportionnel de 16% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS...) au taux de 10%.

La durée de détention au-delà de laquelle la plus-value était exonérée est passée de 22 ans à 15 ans.

Le coefficient d'érosion monétaire a été supprimé, l'abattement forfaitaire a été relevé à 10 % au-delà de la cinquième année de possession et un abattement de 1000€ par opération a été mis en place.

La loi de finances pour 2010 a augmenté le taux des prélèvements sociaux qui sont passés à 12,1%.

La loi de finances pour 2011 a majoré de trois points le taux de taxation des plus-values immobilières qui passe de 16 % à 19% et celui des prélèvements sociaux de 0,2% (de 12,1% à 12,3%).

2) DES LE 1^{ER} FEVRIER 2012

A l'issue du Conseil des ministres du 24 août 2011 une réforme des plus-values a été annoncée, applicable dès le 25 août 2011, qui supprimait purement et simplement la durée de détention.

La troisième réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des particuliers est inscrite dans la loi du 19 septembre 2011 publiée au Journal Officiel du 20 septembre 2011.

Tous les biens immobiliers sont concernés à l'exception de la résidence principale.

L'exonération est acquise après 30 ans de détention au lieu de 15 ans (depuis 2004).

L'abattement de 10% au-delà de la cinquième année de détention est remplacé comme suit :

2% au-delà de la 5^{ème} année

4% au-delà de la 17^{ème} année

8% au-delà de la 24^{ème} année

Les forfaits de 7,5% pour frais d'acquisition et de 15% pour travaux qui majorent les prix d'acquisition sont maintenus.

L'abattement de 1000 € est supprimé.

Le taux de l'impôt sur la plus-value est de 19% et le taux des prélèvements sociaux a été relevé de 12,3% à 13,5%. Les plus-values immobilières supportent une taxation de 32,5%.

Ce nouveau régime s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1^{er} février 2012 : c'est la date de l'acte authentique qui importe.

L'ancien régime en vigueur depuis 2004 s'applique aux ventes réalisées par acte authentique jusqu'au 31 janvier 2012.

La rétroactivité au 25 août 2011 n'a été conservée que pour les apports à des SCI composées des mêmes personnes que les propriétaires.

A compter du 1^{er} juillet 2012 le taux des prélèvements sociaux est de 15,5% (2^{ème} loi de finances rectificative pour 2012).

Une nouvelle réforme des plus-values immobilières a été annoncée par le Président de la République le 16 juin 2013.

Le délai d'exonération sera ramené de 30 ans à 22 ans avec un abattement linéaire de 5% par an au-delà de la deuxième année.

Cette mesure concernera tous les biens immobiliers (hors résidence principale) et pas seulement les résidences secondaires.

Cette réforme sera évoquée de manière plus approfondie dès la parution des textes.

B) AUTRES MESURES AFFERENTES AUX PLUS-VALUES IMMOBILIERES

1) CESSION DE L'ANCIENNE RESIDENCE PRINCIPALE DES RETRAITES OU INVALIDES

La 4^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 en date du 28 décembre 2011 exonère d'impôt sur le revenu les plus-values réalisées par les retraités ou invalides qui cèdent leur ancienne résidence principale dans les deux ans de leur entrée en maison de retraite, foyer d'accueil médicalisé à condition :

- > qu'ils soient de condition modeste (le revenu fiscal de référence de l'année n-2 ne doit pas dépasser certaines limites) ;
- > qu'ils ne soient pas passibles de l'ISF ;
- > qu'il n'y ait eu aucune occupation de l'ancienne résidence principale depuis l'entrée de son propriétaire dans l'établissement (maison de retraite ; foyer médicalisé).

Cette disposition s'applique aux plus-values constatées lors des cessions réalisées à compter du 30 décembre 2011.

2) CESSION DE DROITS DE SURELEVATION

La 4^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 a mis en place un régime temporaire d'exonération des plus-values constatées lors de la cession de droits de surélévation par un particulier.

Cette exonération s'applique aux cessions réalisées du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2014 et à condition que l'acquéreur du droit de surélévation (personne physique ou morale) s'engage à réaliser et à achever des locaux d'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. Si l'acquéreur ne respecte pas les

délais qui lui sont impartis, il devra acquitter une amende égale à 25% du prix de cession de droit de surélévation. Le vendeur, quant à lui, ne verra pas l'exonération de l'imposition remise en cause.

3) CESSION DE TERRAINS NUS CONSTRUCTIBLES

L'article 29 de la 4^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 maintient le régime des plus-values antérieur à la réforme du 19 septembre 2011 (3^{ème} loi de finances rectificative) pour « les cessions de terrains nus constructibles en zone urbaine ou à urbaniser pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et la vente est conclue avant le 1^{er} janvier 2013 ».

4) PREMIERE CESSION D'UN LOGEMENT AUTRE QUE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Jusqu'à la loi de finances pour 2004 portant réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières, les contribuables qui n'étaient pas propriétaires de leur résidence principale et qui réalisaient une plus-value imposable lors de la première cession d'un logement, étaient exonérés d'impôt sur la plus-value réalisée.

La loi de finances pour 2012 instaure une exonération d'imposition de la plus-value réalisée par un contribuable lors de la première cession d'un logement dès lors qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession (directement ou indirectement) et qu'il remploie les fonds dans l'acquisition de sa résidence principale. Cette disposition s'applique

aux cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012.

5) VENTE D'IMMEUBLE ACQUIS EN L'ÉTAT FUTUR DE RENOVATION

La loi de finances pour 2012 précise le prix d'acquisition à retenir pour le calcul de la plus-value imposable lors de la revente d'immeuble acquis en l'état futur de rénovation; le prix d'acquisition comprend le prix de l'existant et le prix des travaux.

6) INDIVISION : VENTE D'IMMEUBLES N'EXCEDANT PAS 15 000 €

Les plus-values réalisées lors de cession d'immeubles dont le prix de vente n'excède pas 15 000 € sont exonérées d'impôt.

En présence d'une indivision, l'appréciation du seuil de 15 000 € est précisée par la loi de finances pour 2010 selon que la cession porte sur un bien détenu en indivision ou sur un droit démembré détenu en indivision.

•En cas de cession d'un bien détenu en indivision, le seuil de 15 000 € s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

EXEMPLE

A et B détiennent un bien en indivision. Ce bien est vendu 30 000 €. A détient 30% en pleine propriété B détient 70% en pleine propriété Le prix de cession correspondant à la quote-part indivise de A est de $30\,000 \times 30\% = 9\,000$ €. Le prix de cession correspondant à la quote-part indivise de B est de $30\,000 \times 70\% = 21\,000$ €.

A est exonéré : le prix de cession correspondant à sa quote-part étant inférieur à 15 000 €.

B est imposable : le prix de cession correspondant à sa quote-part indivise étant supérieur à 15 000 €.

•En cas de cession d'un droit démembré détenu en indivision, le seuil est apprécié au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété (alors qu'auparavant, la doctrine administrative appréciait le seuil par rapport à la valeur totale du bien cédé, sans considération de l'indivision).

EXEMPLE

A, B et C détiennent un droit démembré en indivision. Ce bien est vendu 30 000 €.

A détient 100% en usufruit

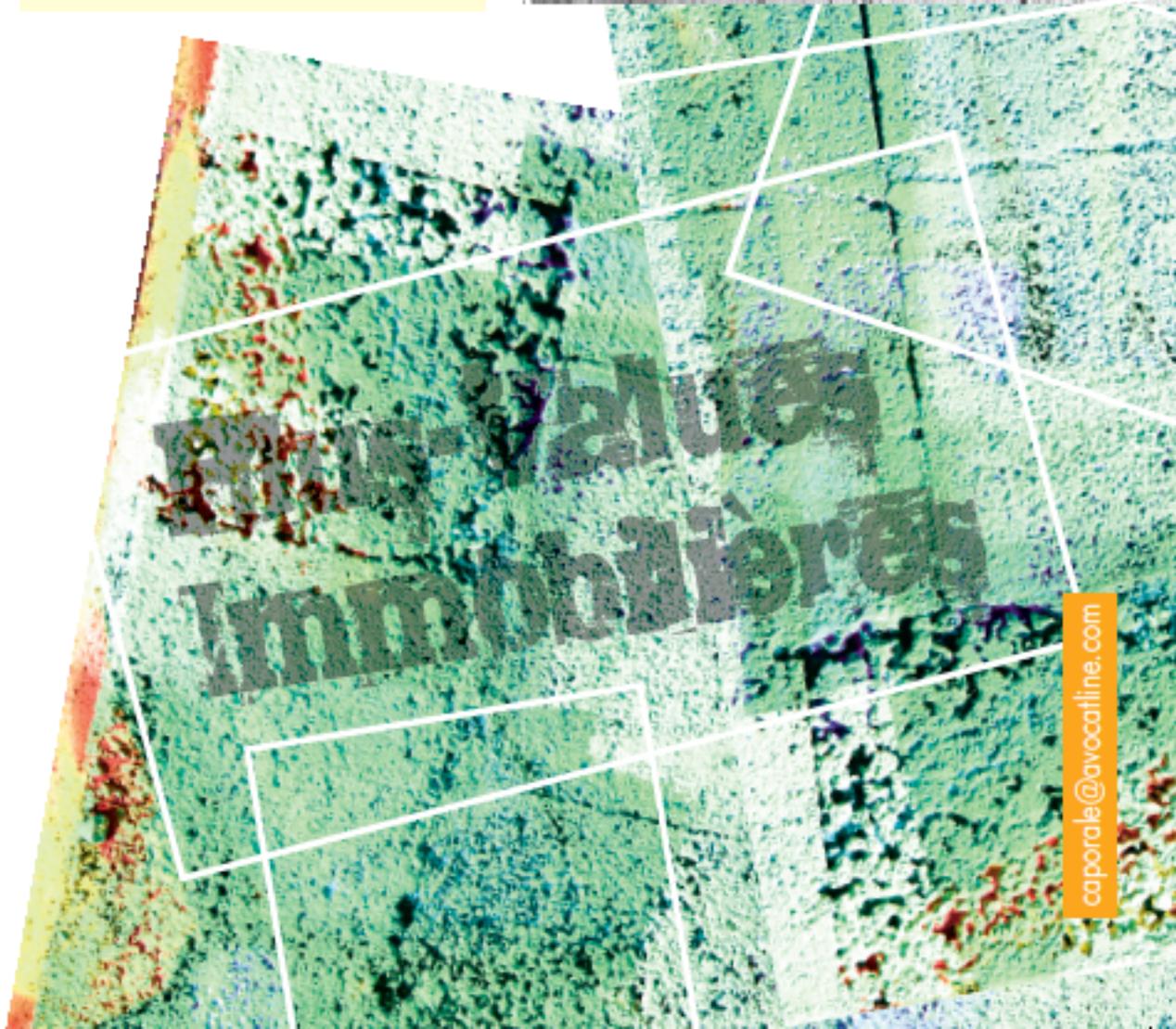
B détient 30% en nue-propriété

C détient 70% en nue-propriété

A, usufruitier, n'est pas exonéré : la valeur totale du bien cédé étant supérieur à 15 000 €.

B, nu-proprétaire, est exonéré : la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise est de 9 000 € ($30\,000 \times 30\%$), valeur inférieure à 15 000 €.

C, nu-proprétaire, est imposable : la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise est de 21 000 € ($30\,000 \times 70\%$), valeur supérieure à 15 000 €.



Le point ^{sur} les plus-values immobilières

(suite)

7) TAXE SUR LES PLUS-VALUES DE CESSION D'IMMEUBLES AUTRES QUE LES TERRAINS A BATIR

L'article 70 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 en date du 29 décembre 2012 instaure une taxe sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles autres que les terrains à bâtir.

Cette taxe concerne les plus-values de cession d'immeubles ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière que ces cessions soient réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes et s'applique dès que le montant de 50 000 € est dépassé.

Son taux varie en fonction du montant de la plus-value imposable.
(Voir tableau ci-dessous)

Cette taxe, due par le cédant, est exigible lors de la cession et payée lors du dépôt de la déclaration de plus-values immobilières.

Cette nouvelle disposition est applicable aux plus-values réalisées au titre de cessions d'immeubles autres que des terrains à bâtir intervenues à compter du 1^{er} janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

8) CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE (À DURÉE FIXE)

Antérieurement à la troisième loi de finances rectificative pour 2012, les cessions à titre onéreux d'usufruit temporaire étaient imposables dans la catégorie des plus-values : plus-values des particuliers (immobilières ou mobilières) ou plus-values professionnelles.

L'article 15 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 modifie le régime fiscal applicable aux cessions à titre onéreux d'usufruit temporaire.

Celles-ci sont désormais imposées comme le serait le revenu susceptible d'être procuré par le bien démembré : revenus fonciers, revenus de capitaux mobiliers ou bénéfices non commerciaux.

Ce dispositif s'applique rétroactivement aux cessions d'usufruit temporaire intervenues à compter du 14 novembre 2012 ■

PLUS-VALUE IMPOSABLE	MONTANT DE LA TAXE
De 50 001 € à 60 000 €	2%PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2% PV
De 100 001 € à 110 000 €	3%PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3% PV
De 150 001 € à 160 000 €	4%PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4% PV
De 200 001 € à 210 000 €	5%PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5%PV
De 250 001 € à 260 000 €	6%PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieure à 260 000 €	6%PV

Cette revue a été réalisée en collaboration avec

Elisabeth DUCHER
Chargée de mission

Chambre des Propriétaires et Copropriétaires de Bordeaux et de la Gironde UNPI-33