

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Groupe Financière Centuria



10, avenue de Friedland
75008 PARIS
Tél : 01 47 23 82 82
Fax : 01 47 20 36 57

3, avenue Baquis
06000 NICE
Tél : 04 93 82 32 53
Fax : 04 93 82 31 53

lettre@financiereaccreedee.com
www.financiereaccreedee.com

Newsletter

NUMERO 1

Plus-value

MARS 2009

ACTUALITES :

Nouveau seuil d'imposition des cessions de valeurs mobilières : 25.730 € pour l'année 2009 (imprimé fiscal n° 2074) (BOI 5 C-1-09).

Exonération des plus-value des titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité :

Le **revenu fiscal de référence** doit être **inférieur à 9.560 euros** pour la première part de quotient familial majorée de 2.553 euros pour chaque demi-part supplémentaire (pour cessions à intervenir en 2009, prendre en compte le revenu 2007). Les autres conditions de l'article 150-U-III du CGI sont maintenues.

Frais d'acquisition : Traiter la commission d'agence versée à l'achat

Si l'achat est effectué à **titre onéreux**, le cédant peut évaluer les frais :

Soit pour leur montant réel sur justificatifs :

- droits d'enregistrement ou T.V.A. à la charge de l'acquéreur
- émoluments du notaire
- commission d'intermédiaire à la charge de l'acquéreur en vertu d'un mandat.

Soit forfaitairement à hauteur de 7,50% du prix d'acquisition stipulé à l'acte.

Le forfait est réputé couvrir l'ensemble des frais d'acquisition visés ci-dessus (y compris la commission d'intermédiaire).

Attention : la **commission** versée à l'achat **ne doit pas être ajoutée au forfait de 7,50%**.

En effet, la commission mise à la charge de l'acquéreur en vertu d'un mandat ne constitue pas une charge augmentative du prix (Cass. Com 12/12/1995).

Sociétés britanniques : Situation dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'avenant à la convention franco-britannique

Jusqu'à l'entrée en vigueur du nouvel avenant à la convention fiscale franco-britannique (2010/2011), la cession immobilière réalisée en France par une société britannique **est exonérée de plus-value en France**, si la cédante réunit les conditions suivantes :

- siège social en Grande-Bretagne,
- imposition effective en Grande-Bretagne,
- activité industrielle et commerciale,
- pas d'établissement stable en France.

Cette position résulte de l'interprétation que l'arrêt Hallminster (CE du 25/02/2004) fait de l'actuelle rédaction de l'article 6 de la convention franco-britannique.

En pratique, il est nécessaire de **déposer au bureau des Hypothèques une déclaration de plus-value** (à néant), sans désignation d'un représentant accrédité.

Vous estimez que votre Client peut bénéficier de cette jurisprudence, mais craignez de rencontrer des difficultés dans son application (rejet aux Hypothèques ...)?

Financière Accréditée met à votre disposition son **service de « pré-agrément »**. Avec lui, vous pouvez régulariser votre acte de vente tout en étant assuré des services de notre société en cas de rejet.

N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations.