



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

ACTUALITE :

En projet : 2 nouvelles taxes sur les plus-values immobilières

- Projet de loi relatif au Grand Paris prévoit une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières consécutives à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs en Ile-de-France
- Projet de loi « Grenelle II » prévoit une taxe similaire pour les infrastructures hors Ile-de-France.

Vente d'immeuble : le sort des moins-values

Principe : la moins-value brute n'est pas prise en compte (art. 150 VD-I du CGI)

Aucune imputation possible. Est sans influence le fait que :

- plus et moins-values soient réalisées la même année,
- la vente porte sur des éléments distincts d'une propriété ayant fait l'objet d'une acquisition unique (ex : *vente par actes distincts de lots dans un immeuble collectif, les moins-values réalisées sur la vente de certains lots ne s'imputent pas sur les plus-values réalisées sur la vente d'autres lots*).

Source : BOI 8 M-1-04 (n°63)

Exception : vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives (art. 150 VD-II du CGI)

Imputation des moins-values sur les plus-values **uniquement si** :

- la vente en bloc est constatée dans un même acte et entre les mêmes parties
- la vente en bloc porte sur :
 - ⇒ un immeuble acquis par parts indivises successives (en pleine-propriété, en usufruit ou en nue-propriété),
 - ⇒ un immeuble provenant de la fusion de deux unités d'habitation acquises par actes distincts,
 - ⇒ un terrain sur lequel une construction a été édifiée par le cédant (*sur les modalités de calcul des profits occasionnels de construction voir Newsletter n°10-mars/avril 2010*).

Modalités d'imputation lorsque le cédant est une personne physique

- chaque plus-value brute et moins-value brute est déterminée de manière distincte, selon les règles qui lui sont propres,
- chaque plus-value brute et moins-value brute est réduite d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5^{ème},
- une compensation est opérée entre les plus-values et moins-values ainsi obtenues,
- si la compensation fait apparaître un résultat positif, la plus-value globale est réduite de l'abattement fixe de 1.000 euros.

A noter : l'imputation est transposable en cas de cession en bloc de parts de société à prépondérance immobilière et cela, même si la cession est réalisée auprès d'acquéreurs distincts, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

▲ Si le cédant est non-résident : les déclarations de plus-values et de moins-values doivent être déposées à l'appui de l'acte aux hypothèques même en l'absence de plus-value après compensation.

FINANCIERE ACCREDEE

Sera présente au Congrès de Bordeaux
du 30 mai au 2 juin 2010

Venez nous rendre visite

Souvenir viticole offert
sur passage à notre stand

Non déductibilité des honoraires de mutation versés au syndic

Source : réponse du 25-03-2010 du CDI des non-résidents

L'attestation délivrée par le syndic à l'occasion de la cession d'un lot de copropriété **ne constitue pas un certificat obligatoire.**

Il s'agit d'une garantie que le cédant a la possibilité de prendre vis-à-vis du syndic quant à la liquidation de ses dettes éventuelles envers la copropriété. Toutefois, l'absence d'attestation ne fait pas obstacle à l'accomplissement des formalités de publication aux hypothèques.

Les honoraires du syndic pour l'établissement de l'attestation ne constituent donc pas des frais de cession liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la vente au sens de l'article 41 duvicies H de l'annexe III du CGI.