

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 17

FEVRIER - MARS 2011

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

Notre correspondant
à ANNECY
Laurent LE DOUJET
Tél. 06 78 94 67 31
Fax 04 50 02 46 86

lettre@financiereaccreedee.com
www.financiereaccreedee.com

EN BREF :

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

Art. 150-U-III du CGI
Art. 1417 du CGI

Le **revenu fiscal de référence** doit être **inférieur à 9.876 euros** pour la première part de quotient familial majorée de 2.637 euros pour chaque 1/2 part supplémentaire (pour les cessions à réaliser en 2011, prendre en compte le revenu 2009). *Les autres conditions de l'article 150-U-III du CGI sont maintenues.*

La cession de parts d'une société à prépondérance immobilière par un non-résident

Art. 244 bis A du CGI et Fiche 14 n°12 du BOI 8 M-1-05

Dès lors que la cession de parts d'une société non cotée à prépondérance immobilière est réalisée par un **non-résident**, elle relève du régime des plus-values immobilières, même si la société dont les parts sont cédées est soumise à l'Impôt sur les Sociétés.

La notion de prépondérance immobilière

Si le ratio

valeur vénale des immeubles et droits immobiliers détenus en France, à l'exclusion de ceux affectés à une activité professionnelle

valeur vénale de l'ensemble de l'actif de la société (c'est-à-dire numérateur + biens affectés à une activité professionnelle)

est supérieur à 50%

la société est à prépondérance immobilière (régime des plus-values immobilières applicable)

Le ratio s'apprécie sur les 3 exercices clos qui précèdent celui de la cession. Si la société n'a pas encore clos son 3^{ème} exercice, il s'apprécie à la clôture du ou des exercices clos ou à défaut, à la date de la cession.

Formalités et modalités du calcul

- La plus-value est déclarée sur l'imprimé **n°2048-M**, l'impôt est payé au moment de l'enregistrement de l'acte de cession des titres, dans le mois qui suit la cession,
- La désignation d'un représentant accrédité est nécessaire comme en cas de vente d'un immeuble,
- La plus-value correspond à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition (= valeur réelle des droits sociaux rémunérant l'apport ou prix d'achat des titres), diminuée d'un abattement de 10% par année de détention des titres au-delà de la 5^{ème} année pour les personnes physiques - **pas d'abattement pour les personnes morales**,
- Les frais d'acquisition sont pris en compte pour leur montant réel - **pas de forfait**,
- L'exonération tenant au montant de la cession (seuil de 15.000 euros) n'est pas applicable.

Taux d'imposition

- **19%** pour les personnes physiques résidentes d'un Etat de l'UE (+ Islande et Norvège)
- **33,1/3%** pour les personnes physiques résidentes hors UE et pour les personnes morales
- **50%** pour les personnes physiques et les personnes morales résidentes d'un ETNC

Conditions de déductibilité des travaux par les personnes physiques

Art. 150 VB II-4° du CGI

Nature des travaux

Seules les dépenses de **construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration** réalisées par une **entreprise** depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure viennent en majoration du prix d'acquisition, lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Dépenses effectivement supportées et justifiées

Seules les dépenses ayant fait l'objet d'un **paiement effectif de la part du vendeur** sont déductibles, ces dépenses doivent être **justifiées**.

La justification de la dépense résulte de la présentation des factures des entreprises. Les factures doivent comporter les mentions obligatoires prévues à l'article 289 du CGI (nom et adresse de l'entrepreneur et du client, numéro(s) d'identification, date, TVA...).

▲ Les prestations de services se rattachant à un bien immobilier situé en France (donc les travaux immobiliers) sont assujetties à la TVA française. C'est donc la **T.V.A. française** qui doit être appliquée, même si l'entrepreneur est étranger, pour que la facture soit considérée comme régulière en la forme - Art. 259 A du CGI