

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 19

MAI 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

lettre@financiereaccreedee.com
www.financiereaccreedee.com

ACTUALITE :

Liste des Etats et
Territoires non
coopératifs
à jour au 01/01/2011
(Arrêté du 14/04/2011)

- Anguilla
- Belize
- Brunei
- Costa Rica
- Dominique
- Grenade
- Guatemala
- Iles Cook
- Iles Marshall
- Iles Turques-et-Caïques*
- Liberia
- Montserrat
- Nauru
- Niue
- Oman*
- Panama
- Philippines
- Saint-Vincent et Les Grenadines

* Ont été ajoutés à la liste par l'Arrêté du 14/04/2011

Ont été supprimés de la liste : Saint-Kitts-et-Nevis et Sainte-Lucie

Rappel : Les résidents des ETNC sont imposables au taux de 50% sur les plus-values réalisées en France.

Acquisition à titre onéreux : déductibilité des frais d'achat

Lorsqu'une personne physique a effectué son achat à titre onéreux, elle a le choix entre deux méthodes d'évaluation des frais d'achat : le forfait **ou** le réel.

Frais réels sur justificatifs
Il s'agit des frais mis à la charge de l'acquéreur.

Ils s'entendent exclusivement :

- Droits de mutations à titre onéreux ou la TVA,
- Emoluments du Notaire,
- Commission d'intermédiaire.

Forfait de 7,5% du prix d'achat

Ce forfait est réputé couvrir l'ensemble des frais d'achat visés précédemment.

▲ **La commission** due par l'acquéreur en vertu d'un mandat à un intermédiaire **ne peut pas être ajoutée au forfait de 7,5%**. Une telle commission ne constitue **pas une charge augmentative du prix**.

A noter : le forfait de 7,5% ne s'applique pas

- aux achats par les personnes morales non translucides,
- aux acquisitions à titre gratuit.

Cas particulier : bien acquis « contrat en mains »

Seuls les frais supportés par l'acquéreur peuvent venir en majoration du prix d'acquisition. Le prix d'achat à retenir est donc le prix stipulé « contrat en mains » (aucun frais à ajouter). Le forfait de 7,5% n'est pas applicable.

La cession de la résidence principale détenue par l'intermédiaire d'une société de personnes est-elle exonérée ?

Résidence principale détenue par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France

L'exonération s'applique si :

- L'associé est résident français,
- L'associé occupe, en partie ou en totalité, l'immeuble à titre de résidence principale (*conditions de la résidence principale à remplir*),
- La société relève des articles 8 à 8 ter du CGI (*ses bénéficiaires sont imposés au nom des associés*),
- La société met l'immeuble à la disposition de l'associé gratuitement.

L'exonération ne portera que sur :

- la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale ①,
- la quote-part de plus-value revenant à cet associé.

▲ Si l'associé est non-résident pas d'exonération possible.

① **Immeuble à usage mixte :**

1- **Immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel :** l'exonération s'applique à la **fraction de plus-value se rapportant à la partie habitation**. La fraction de plus-value afférente à la partie professionnelle obéit aux règles des plus-values professionnelles (= nécessité de ventiler le prix de cession).

2 - **Domicile commercial d'une entreprise fixé dans l'habitation principale :**

la plus-value réalisée est **exonérée en totalité**, de même si l'activité exercée ne nécessite ni locaux ni matériels professionnels spécifiques.

Résidence principale détenue par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est situé hors de France

Rescrit n°2007/22

Outre les conditions visées pour les sociétés ayant leur siège en France, l'Etat où se trouve le siège de la société :

- doit être un Etat de l'EEE (Espace Economique européen),
- ne doit pas considérer la société comme sujet d'imposition (*les bénéficiaires sont imposés au nom des associés*).

FINANCIERE ACCREDITEE

Sera présente au Congrès de Cannes

du 5 au 8 juin 2011

Stand 52-53 / Rotonde Riviera

**Cadeau offert
lors de votre passage sur le stand**

**Cocktail tous les soirs avec
tirage au sort à 17h sur le stand**