

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 20

JUIN - JUILLET - AOÛT 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 :

Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles (Art. 1529 CGI)

Mise à jour au 04/04/2011 de la liste des communes qui ont institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

Pour recevoir la liste, adressez votre demande à :

Céline POUZET

lettre@financiereaccreedee.com

Exonération de taxe de 3% :

mise à jour de la liste des Etats ayant conclu une convention fiscale avec la France (BOI 7 Q-1-11)

Nouveaux Etats ou territoires ayant conclu une convention d'assistance administrative :

Andorre, Antigua et Barbuda, Bahamas, Bermudes, Ethiopie, Gibraltar, Guernesey, Ile de Man, Iles Caïman, Iles vierges britanniques, Géorgie, Jersey, Kenya, Liechtenstein, Libye, Malaisie, Polynésie française, Qatar, Saint-Barthélemy, Saint-Kitts-et-Nevis, Saint-Martin, Singapour, Suisse, Syrie, Taïwan, Uruguay.

Nouveaux Etats ou territoires ayant conclu un traité contenant une clause de non discrimination :
Côte-d'Ivoire (il existait déjà une convention d'assistance administrative), Kosovo, Libye.

Désormais, les personnes morales dont le siège est situé dans ces Etats **peuvent bénéficier de l'exonération de la taxe annuelle de 3%** dans les conditions de l'article 990 E al 3 du CGI.

Quelle date d'achat retenir ?

La date d'achat constitue le point de départ du délai de détention.

Acquisition à titre onéreux : date de l'acte authentique.

La date de l'avant-contrat conclu sous condition suspensive ne peut pas être retenue. En effet, l'achat n'est effectif qu'à la date de l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive. Pas d'effet rétroactif comme en droit civil.

La date de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée n'a pas à être retenue.

Quelques cas particuliers :

Acquisition en Etat Futur d'Achèvement - BOI 8 M-1-04 : date de la conclusion du contrat.

Il n'est pas tenu compte du fait que l'acquéreur devient propriétaire des constructions au fur et à mesure de leur exécution.

Acquisition suite à un transfert du bien dans l'avoir de la communauté universelle - BOI 8 M-1-04 : date de l'achat par l'époux apporteur lorsque les époux étaient précédemment mariés sous le régime de la séparation de biens ou bien acquis avant le mariage.

L'apport à la communauté universelle est une opération purement intercalaire non taxable à la plus-value.

Partage / Licitacion - BOI 8 M-1-04, voir également Newsletter n°4 : il faut distinguer :

Bien provenant d'une indivision successorale ou conjugale (ou assimilée) : date d'entrée du bien dans l'indivision, c'est-à-dire date du décès ou date d'achat par la communauté conjugale ou assimilée.

Bien provenant d'un partage/licitacion autre ou licitacion au profit d'un tiers étranger à l'indivision : date du partage/licitacion.

Titres de sociétés transparentes (art. 1655 ter CGI) - BOI 8 M-1-05 n°42 : date d'achat des titres.

La dissolution de la société entraînant l'annulation des titres et l'attribution du lot de copropriété au propriétaire des titres n'a pas d'incidence sur le calcul de plus-value.

Acquisition en vertu d'une clause de tontine insérée dans un acte d'achat en commun - Rescrit RES N°2007/4 (FI) : date d'achat par les acquéreurs en commun. Le bénéficiaire de la clause est réputé propriétaire de la totalité de l'immeuble depuis la date d'acquisition en commun.

Accord avec le Liechtenstein

Signé le 22/09/2009

La signature d'un accord entre la France et le Liechtenstein, membre de l'Espace économique européen, relatif à l'échange de renseignements en matière fiscale, emporte les conséquences suivantes en matière d'impôt sur les plus-values :

Personnes physiques

- Le taux d'imposition des plus-values réalisées en France par les résidents du Liechtenstein est de **19 %** (Art. 200 B du CGI).
- Sous réserve de remplir les conditions de l'article 150-U-II 2° du CGI, les résidents du Liechtenstein peuvent bénéficier de l'exonération en faveur de l'habitation en France des non-résidents.

Personnes morales

- Les plus-values sont déterminées selon les règles d'assiette et de taux prévues en matière d'impôt sur les sociétés dans les mêmes conditions que celles applicables aux personnes morales résidentes de France (Art. 244 bis A III 2° du CGI).
- Voir également conséquences en matière de taxe de 3% ci-contre.