

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 21

SEPTEMBRE 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

Ce Projet de loi a
été adopté par
l'Assemblée nationale
et le Sénat.

**La promulgation
de la loi devrait
intervenir
prochainement.**

Nous ne manquerons
pas de vous rappeler
les dates d'entrée en
vigueur des
différentes mesures
dans les prochaines
Newsletters.

Projet de réforme des plus-values immobilières

Extrait du projet de loi de Finances rectificative pour 2011 adopté par l'Assemblée nationale et le Sénat

Plus-values immobilières

La plus-value brute sera réduite selon les abattements progressifs suivants :

2%	pour chaque année de détention au-delà de la 5 ^{ème}
4%	-----17 ^{ème} ,
8%	-----24 ^{ème} .

⇒ Exonération pour durée de détention supérieure à 30 ans.

Suppression de l'abattement fixe de 1.000 euros.

Les diverses exonérations ne sont pas remises en cause notamment pour cession de la résidence principale.

L'intention de neutraliser l'inflation a été abandonnée.

Mesures applicables :

- **à compter du 1^{er} février 2012** aux plus-values de **cessions** de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers intervenues ,
- **à compter du 25 août 2011** aux plus-values d'**apport** de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers à une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport .

Formalité fusionnée

A compter du 1^{er} novembre 2011, le délai sera réduit à **un mois** (au lieu de 2 mois actuellement). En cas d'adjudication le délai reste de 2 mois.

Pour rappel : les formalités de plus-value (déclaration et paiement) s'effectuent lors de la formalité fusionnée.

Cessions de parts de société à prépondérance immobilière

A compter du 1^{er} novembre 2011, lorsqu'elles sont réalisées à l'étranger et quelle que soit la nationalité du cédant ou du cessionnaire, les cessions de parts de personnes morales françaises ou étrangères dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou droits immobiliers situés en France, devront :

- être **constatées dans le délai d'un mois** par un **acte authentique** reçu par un **notaire exerçant en France**,
- être **enregistrées dans le délai d'un mois** à compter de la date de l'acte (droit de 5%).

Prélèvements sociaux

A compter du 1^{er} octobre 2011, les prélèvements sociaux passeront de 12,3 à 13,5%, soit une taxation des plus-values immobilières des résidents fiscaux français au taux de **32,5%**.