

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 23

NOVEMBRE - DECEMBRE 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](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### ACTUALITE

#### Calendrier Loi de finances pour 2012

16/11/2011

L'Assemblée nationale a adopté un projet en première lecture.

06/12/2011

Le Sénat a modifié le projet de loi en première lecture.

06/12/2011

Dépôt du texte modifié par le Sénat devant la Commission mixte paritaire qui est chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion.

## Cessions de parts de société à prépondérance immobilière réalisées à l'étranger : les nouvelles obligations

Articles 726 I 2° et 635 2 7°bis du CGI

La loi a complété les articles 635 et 726 du CGI pour éviter que les parts de sociétés, françaises ou étrangères, à prépondérance immobilière soient cédées à l'étranger sans acquitter les droits d'enregistrement et la plus-value.

### Notion de prépondérance immobilière

Est à prépondérance immobilière la personne morale, française ou étrangère, qui n'est pas cotée et dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France ou qui détient des participations dans des personnes morales, quelle que soit leur nationalité, qui sont elles-mêmes à prépondérance immobilière.

### Cessions constatées par un acte authentique reçu par un notaire

L'article 726 I 2° du CGI est complété par un alinéa qui prévoit qu'à compter du 01/11/2011 les cessions de parts de sociétés, françaises ou étrangères, à prépondérance immobilière réalisées à l'étranger doivent être constatées dans le délai d'un mois par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France.

### Cessions enregistrées et soumises au droit d'enregistrement et à la plus-value

L'article 635 2 7°bis du CGI prévoit que les cessions de parts, y compris celles réalisées à l'étranger, doivent être enregistrées dans le délai d'un mois à compter de leur date auprès du service des impôts de la résidence du notaire. Les droits d'enregistrement au taux de 5% et la plus-value (imprimé fiscal 2048-M) doivent être acquittés.

### Cession ultérieure du bien par la SCI

La SCI liquide la plus-value au prorata des droits sociaux détenus par les associés présents à la date de la vente de l'immeuble (art. 150 VF II du CGI).

 Il faut s'assurer que les cessions de parts intervenues avant la vente par la SCI ont été enregistrées en France

## Quelques mesures du projet de loi de finances pour 2012

En cours de discussion

### Création d'une nouvelle exonération de plus-value à compter du 01/02/2012

Création d'un art 150 U I bis du CGI

Serait exonérée, la première cession d'un logement autre que la résidence principale à condition que le cédant :

- n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des 4 années précédant la cession,
- remploie sous certaines conditions non arrêtées à ce jour le prix de vente dans les 24 mois de la vente pour l'achat de son habitation principale.

### Cession de titre de sociétés à prépondérance immobilière

**L'assiette du droit d'enregistrement de 5%** correspondrait désormais à la valeur réelle des biens et droits immobiliers, représentatif des titres cédés, détenus directement ou indirectement par la société, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi qu'à la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts.

### Immeuble à rénover

En cas de revente d'un immeuble acquis selon le régime juridique de la vente d'immeuble à rénover : le prix d'acquisition à retenir pour calculer la plus-value s'entendrait à la fois du **prix de l'existant et des travaux**.

**Ces dispositions ne seront applicables que si elles sont définitivement votées par le Parlement**