

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 24

JANVIER 2012

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)

### Autres dispositions de la loi de finances 2012

#### Cession de titres de société à prépondérance immobilière

Article 726 II alinéa 1 du CGI

L'assiette du droit d'enregistrement de 5% correspond 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

Article 150 VB du CGI

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'entend à la fois du prix de l'existant et des travaux.

### Exonération pour première cession d'un logement autre que la résidence principale

Article 150 U II-1° bis du CGI issu de la Loi 2011-1977 du 28/12/2011 de finances pour 2012

Applicable aux cessions réalisées à partir du 01/02/2012

Est exonéré partiellement ou totalement d'impôt sur la plus-value, le contribuable qui cède un logement (et ses dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec celui-ci) à condition :

- qu'il s'agisse de la première cession d'un logement,
- 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,
- que le cédant remploie dans un délai de 24 mois à compter de la cession tout ou partie du prix de cession dans l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale.

- ▲ - L'exonération peut être totale ou partielle en fonction du montant du prix de vente remployé.
- En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement.

L'article 170 1 dernier alinéa du CGI précise que le contribuable devra mentionner sur sa déclaration de revenus de l'année de cession (imprimé n°2042) le montant de la plus-value exonérée.

### Ancienne résidence des retraités ou invalides

Article 150 U II-1°ter du CGI issu de la Loi 2011-1978 du 28/12/2011 de finances rectificative pour 2011

Applicable aux cessions réalisées à partir du 30/12/2011

Est exonéré de la plus-value, le contribuable retraité ou invalide de condition modeste qui réside au moment de la vente dans un établissement social ou médico-social si :

- l'établissement dans lequel il réside est mentionné aux 6° ou 7° de l'article 312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- le bien cédé constituait la résidence principale du cédant au moment de son entrée dans l'établissement,
- le bien cédé n'a pas été occupé depuis l'entrée du cédant dans l'établissement,
- la cession intervient moins de 2 ans après l'entrée du cédant dans l'établissement,
- au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, le cédant :
  - n'est pas passible de l'ISF,
  - n'a pas un revenu fiscal de référence dépassant le seuil de l'article 1417 II du CGI (*Révision annuelle de ce seuil. Pour une cession en 2012, seuil fixé à 23.572 € pour la première part de quotient familial, majoré de 5.507 € pour la première demi-part et 4.334 € à compter de la deuxième demi-part supplémentaire*).

### Cession d'un droit de surélévation

Article 150 U 9° du CGI issu de la Loi 2011-1978 du 28/12/2011 de finances rectificative pour 2011

Applicables aux cessions réalisées entre le 01/01/2012 et le 31/12/2014

Est exonéré d'impôt sur la plus-value, le contribuable qui cède un droit de surélévation d'immeuble en vue de construire des locaux d'habitation.

Cette exonération est subordonnée à l'engagement de l'acquéreur de réaliser et d'achever des locaux d'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acquisition.

En cas de manquement, l'exonération dont a bénéficié le vendeur n'est pas remise en cause. En revanche, l'acquéreur devra s'acquitter d'une amende de 25% du prix d'acquisition du droit de surélévation. Toutefois, l'amende ne sera pas due en cas de licenciement, certains cas d'invalidité, décès de l'acquéreur ou de son conjoint soumis à une imposition commune ou si le non respect de l'engagement résulte de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté de l'acquéreur.

### Cession de terrains nus constructibles

Article 29 de la Loi 2011-1978 du 28/12/2011 de finances rectificative pour 2011

Les cessions de terrains nus constructibles pour lesquelles une promesse de vente a été enregistrée avant le 25/08/2011 et dont l'acte de vente est signé avant le 01/01/2013 restent soumises aux règles antérieures à la Loi 2011-1117 du 19/09/2011.

Ainsi, les plus-values continueront de bénéficier de l'abattement de 10% par année de détention au-delà de 5 ans et seront donc exonérées pour durée de détention supérieure à 15 ans.

La constructibilité du terrain doit résulter de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou, par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées.