

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 25

FEBRIER 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
www.financiereaccreedee.com

EN BREF :

Remploi de l'indemnité d'expropriation dans l'achat d'un immeuble situé dans l'Espace économique européen

Art. 150 U II 4° du CGI
BOI 8 M-1-04 fiche 2 n°44

Réponses ministérielles :

- Bono n°103716 - AN
23/08/2011

- Masson n°21007 - Sénat
20/04/2006

- Zimmermann n°84152 - AN
02/05/2006

Est exonérée de plus-value immobilière, la cession d'un bien réalisée à l'occasion d'une procédure d'expropriation ou dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable d'un bien exposé à un risque naturel majeur (art. L 561-3-I du Code de l'environnement).

Pour bénéficier de l'exonération, le cédant doit procéder dans les 12 mois du versement de l'indemnité d'expropriation à son **remploi intégral** (ou au moins 90%) dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles.

Il est ici précisé qu'il y a lieu d'accorder l'exonération lorsque le **remploi de l'indemnité a lieu dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen** ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative (Islande, Norvège, Liechtenstein).

Réforme des plus-values immobilières en vigueur depuis le 01/02/2012

A compter du 01/02/2012, les plus-values sur vente d'immeubles et parts de société à prépondérance immobilière sont soumises aux **abattements** suivants :

Durée de détention (année entière)	Abattements cumulés applicables à compter du 01/02/2012	Durée de détention (année entière)	Abattements cumulés applicables à compter du 01/02/2012
1	0%	16	22%
2	0%	17	24%
3	0%	18	28%
4	0%	19	32%
5	0%	20	36%
6	2%	21	40%
7	4%	22	44%
8	6%	23	48%
9	8%	24	52%
10	10%	25	60%
11	12%	26	68%
12	14%	27	76%
13	16%	28	84%
14	18%	29	92%
15	20%	30	100%

Ces nouveaux abattements sont applicables dans tous les cas où le vendeur personne physique cède directement ou par l'intermédiaire d'une société translucide (société civile immobilière, groupement foncier agricole...).

Il en résulte une **exonération de plus-value** pour durée de détention à **partir de la 30ème année de détention** au lieu de 15 ans.

Précisions complémentaires :

- **Application rétroactive au 25/08/2011** pour les 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.
- **Maintien des anciens abattements (exonération dès 15 ans de détention) aux cessions en 2012 d'un terrain nu constructible** en vertu d'une promesse enregistrée avant le 25/08/2011.

IMPORTANT

Conséquence de la réforme

sur la représentation fiscale des personnes physiques non-résidentes

L'exonération de plus-value pour durée de détention est l'un des motifs de dispense automatique de représentant accrédité. L'exonération pour durée de détention passant de 15 à 30 ans, la dispense de représentant accrédité devrait être obtenue après 30 ans de détention.

Nous vous tiendrons informés dès publication d'une instruction administrative sur ce point.

**En pièce jointe
résumé des règles applicables aux plus-values immobilières au 01/02/2012**



PLUS-VALUE NON-RESIDENTS

Obligations déclaratives
et de représentation fiscale

	Désignation d'un représentant fiscal	Dépôt d'une déclaration
Personnes physiques domiciliées hors de France détenant le bien : <ul style="list-style-type: none">• directement• par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France		
Prix ≤ 15.000 €	non	non
Prix (1) entre 15.000 et 150.000 €	non	oui
Prix (1) > 150.000 €	oui (2)	oui
Bien détenu depuis plus de 30 ans quel que soit le prix de cession	non	non
Personnes morales dont le siège est hors de France détenant le bien : <ul style="list-style-type: none">• directement• par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est en France ou hors de France		
Toutes cessions	oui	oui

(1) ou fraction du prix correspondant au total des parts des associés non-résidents.

En cas d'indivision (sauf pour un couple marié ou pacsé) ce montant s'apprécie par cédant.

(2) même en cas d'exonération ou en l'absence d'imposition

Age usufruitier	Valeur Usufruit (%)	Valeur nue-propriété (%)
moins de 21 ans	90	10
de 21 à 30 ans	80	20
de 31 à 40 ans	70	30
de 41 à 50 ans	60	40
de 51 à 60 ans	50	50
de 61 à 70 ans	40	60
de 71 à 80 ans	30	70
de 81 à 90 ans	20	80
à partir de 91 ans	10	90

PARIS

10, avenue de Friedland - 75008 Paris

Tél. : 01 47 23 82 82 - Fax : 01 47 20 36 57

NICE

3, avenue Baquis - 06000 Nice

Tél. : 04 93 82 32 53 - Fax : 04 93 82 31 53

contact@financiereaccréditee.com

www.financiereaccréditee.com

contact@financiereaccreditee.com

Plus-values immobilières des non-résidents Règles applicables au 1^{er} février 2012

Frais d'acquisition

⇒ à titre onéreux retenus :

- soit forfaitairement pour **7,5%** du prix d'achat hors meubles (le forfait couvre **tous** les frais y compris les commissions aux intermédiaires)
- soit pour leur montant réel sur justificatif

⇒ à titre gratuit retenus :

- uniquement pour leur montant réel sur justificatif (y compris droits de mutation)

Travaux

- ⇒ soit pour leur montant réel sur production des factures d'entreprise et preuves de paiement (à l'exclusion des factures d'achat de matériaux et de la main-d'œuvre salariée)
- ⇒ soit forfaitairement à 15% du prix d'achat de l'immeuble bâti si le bien est détenu depuis + de 5 ans

⇒ **abattement pour durée de détention** au-delà de 5 ans = **exonération à partir de 30 ans de détention**

Années entières de détention	Taux de l'abattement à compter du 01/02/2012*	Années entières de détention	Taux de l'abattement à compter du 01/02/2012*
1	0%	16	22%
2	0%	17	24%
3	0%	18	28%
4	0%	19	32%
5	0%	20	36%
6	2%	21	40%
7	4%	22	44%
8	6%	23	48%
9	8%	24	52%
10	10%	25	60%
11	12%	26	68%
12	14%	27	76%
13	16%	28	84%
14	18%	29	92%
15	20%	30	100%

* sauf cession en 2012 d'un terrain nu constructible en vertu d'une promesse enregistrée avant le 25/08/2011 = exonération maintenue dès 15 ans de détention (art. 29 de la Loi n°2011-1978 du 28/12/2011)

Exonération pour 1^{ère} cession de résidence habituelle en France d'un particulier, ressortissant de l'U.E. ou d'un Etat tiers si existence d'une clause de non-discrimination à condition :

- d'avoir été fiscalement domicilié en France pendant au moins deux années continues
- d'avoir la libre disposition du bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la vente

Prélèvement de :

- ⇒ 19% pour les personnes physiques, résidentes d'un Etat de l'E.E.E., à savoir : U.E., Islande, Liechtenstein, Norvège (prélèvements sociaux uniquement pour les résidents français)
- ⇒ 33,1/3% pour les autres (sauf pour les résidents d'un Etat non coopératif taxés à 50%)

Spécificités pour les personnes morales étrangères

- ⇒ frais d'achat et travaux retenus au réel sur justificatif (pas de forfait)
- ⇒ pour les sociétés dont le siège est en dehors de l'E.E.E. (= U.E., Islande, Liechtenstein, Norvège) : amortissement forfaitaire de 2% par an sur le prix de revient (pas d'exonération pour durée de détention) et taxation au taux de 33,1/3% (sauf pour les sociétés dont le siège est dans un Etat non coopératif, taxées à 50%)
- ⇒ pour les sociétés dont le siège est dans l'E.E.E. (=UE, Islande, Liechtenstein, Norvège) : détermination de la plus-value selon les règles d'assiette et de taux applicables aux personnes morales résidentes de France soumises à l'impôt sur les sociétés

PARIS : Tél. : 01 47 23 82 82

NICE : Tél. : 04 93 82 32 53