

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 27

AVRIL 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

ACTUALITE :

Nouvel imprimé 2048-IMM-SD

Le nouvel imprimé de déclaration des plus-values immobilières des particuliers est disponible. Il doit notamment faire apparaître le montant de plus-value bénéficiant de l'exonération au titre de la première cession d'un logement en vue de l'acquisition de la résidence principale prévue à l'article 150 U-II 1°bis CGI.

Pour l'obtenir, adressez votre demande à :

Céline POUZET
lettre@financiereaccreedee.com

Liste des Etats et Territoires non coopératifs

applicable au 01/01/2012
(Arrêté du 04/04/2012)

- Brunei
- **Botswana***
- Guatemala
- Iles Marshall
- Montserrat
- Nauru
- Niue
- Philippines

* A été ajouté à la liste par l'Arrêté du 04/04/2011

Ont été supprimés de la liste : Anguilla, Belize, Costa Rica, Dominique, Grenade, Iles Cook, Iles Turques-et-Caïques, Liberia, Oman, Panama, Saint-Vincent et les Grenadines

Rappel : Les résidents des ETNC sont notamment imposables au taux de **50%** sur les plus-values réalisées en France.

Maintien des anciens abattements pour durée de détention aux cessions de terrains nus constructibles réalisées jusqu'au 31 décembre 2012

Art. 29 Loi de Finances rectificative pour 2011 (n°2011-1978 du 28/12/2011) - Rescrit RES N° 2012/14 FI du 13/03/2012

L'**abattement** pour durée de détention, fixé à **10%** par année entière de détention au-delà de la 5ème année (supprimé depuis le 01/02/2012), est **maintenu** pour les cessions de **terrains nus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme** pour lesquelles une **promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011** et si la **vente est conclue avant le 1er janvier 2013**.

Terrains nus constructibles du fait de leur classement par un document d'urbanisme

Ce dispositif transitoire s'applique aux cessions de terrains nus constructibles du fait de leur 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. Il est donc possible d'admettre que ce dispositif s'applique à l'ensemble des cessions de terrains à bâtir, tels que définis à l'article 257-I 2 1° du CGI (BOI 3 A-9-10 du 30/12/2010), c'est-à-dire tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme.

Le législateur retient une définition objective du terrain à bâtir. Ainsi le dispositif transitoire est étendu aux terrains :

- situés dans la partie actuellement urbanisée des communes non dotées d'un document d'urbanisme et terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées sur délibération du conseil municipal si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie (art. L 111-1-2, 4° du Code de l'urbanisme).
- supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti...), dès lors qu'ils sont situés dans des zones où les constructions peuvent être autorisées.

Promesse de vente enregistrée avant le 25 août 2011

Seules les opérations véritablement engagées avant le 25/08/2011 peuvent bénéficier du dispositif transitoire, la promesse doit avoir acquis date certaine, tel est le cas si, avant le 25/08/2011 :

- la promesse a été passée en la forme authentique,
- la promesse de vente a été présentée à la formalité d'enregistrement du service des impôts,
- le décès du promettant ou du bénéficiaire est survenu. L'acte reçoit date certaine à la date du décès,
- un officier public a dressé un acte pour constater la substance de l'acte sous seing privé.

A défaut d'avoir acquis date certaine, la promesse de vente pourra bénéficier du régime transitoire si la signature avant le 25/08/2011 est établie avec certitude. Tel est le cas si un versement d'une somme afférente à la promesse de vente a été effectuée avant cette date auprès d'un tiers (notaire, agent immobilier etc.) et à quelque titre que ce soit (acompte, arrhes, indemnité d'immobilisation...).

Cession du bien réalisée avant le 01/01/2013

L'administration considère que la cession est réalisée lorsque :

- l'acte qui la constate est passé en la forme authentique, à la date portée dans cet acte,
- dans les **autres cas**, à la date à laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.