



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 :

Contribuables non-résidents personnes physiques

BOI 8 M-3-12 n°145

Les nouveaux abattements pour durée de détention s'appliquent également aux contribuables non-résidents à compter du 01/02/2012.

La dispense de désignation d'un représentant accrédité est automatique dès lors que le contribuable non-résident détient le bien depuis plus de 30 ans (au lieu de 15 ans), quel que soit le prix de cession.

Hausse du prélèvement social à partir du 01/07/2012 pour les produits de placement : 3,4% → 5,4%

Cette augmentation porte l'ensemble des prélèvements sociaux à 15,5%.

Le taux d'imposition global des plus-values réalisées par les résidents fiscaux français sera donc porté à 34,5%.

Exonération pour première cession d'un logement autre que la résidence principale : les précisions administratives

BOI 8 M-3-12 du 17 avril 2012 n°9 à 69

L'exonération est soumise à conditions, notamment de emploi.

Dans ce numéro, nous traiterons des conditions d'application liées aux bénéficiaires et au logement cédé. Les modalités d'application seront traitées dans les numéros suivants.

Conditions	Précisions
Première cession d'un logement	<ul style="list-style-type: none">- Cession d'un immeuble bâti à usage d'habitation (pleine propriété, droit indivis, nue-propriété ou usufruit).Cession d'un bien à usage mixte : l'exonération s'applique à la fraction de plus-value afférente à la cession de la partie à usage d'habitation.Sont exclus : terrains à bâtir, locaux à usage professionnel, industriel, commercial ou artisanal, parts de sociétés à prépondérance immobilière.Dépendance immédiate et nécessaire : exonération si la cession intervient simultanément à celle du logement dont elle est la dépendance (voir article 150 U II 3° du CGI pour les conditions d'application).- L'exonération ne peut s'appliquer qu'une seule fois à compter du 01/02/2012.- Elle s'applique sur demande du cédant, au titre de la cession de son choix, toutes conditions étant par ailleurs remplies.
Bénéficiaire	<ul style="list-style-type: none">- Personne physique fiscalement domiciliée en France qui cède le bien en direct ou comme associé d'une société relevant des articles 8 à 8 ter du CGI. La cession de parts n'ouvre pas droit à l'exonération.Cession d'un bien commun des époux : Les conditions de l'exonération doivent être remplies par chacun des époux pour que le couple bénéficie de l'exonération. Si l'un des époux ne remplit pas toutes les conditions, seul l'autre époux pourra demander le bénéfice de l'exonération pour sa quote-part.- Non propriétaire (ni en pleine propriété, ni en indivision, ni en usufruit, ni en nue-propriété) de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession, directement ou indirectement (c'est-à-dire via une société y compris celle dotée de la transparence fiscale visée à l'article 1655 ter du CGI).Exception : application de l'exonération si l'achat de la résidence principale intervient avant la cession du logement (par exemple au moyen d'un prêt relais) sous réserve que :<ul style="list-style-type: none">▪ la mise en vente du logement soit antérieure à l'achat de l'habitation principale,▪ la cession du logement intervienne dans un délai normal après achat de la résidence principale (se reporter au n°22 fiche 2 du BOI 8 M-1-04),▪ le prix de cession du logement soit effectivement employé à l'achat ou construction de la résidence principale. Exemple : remboursement anticipé d'emprunt contracté pour achat ou construction de la résidence principale ou remboursement d'un prêt relais.Cas où la résidence principale est un bien propre de l'un des époux : l'exonération s'appliquera uniquement à l'époux non propriétaire, toutes conditions étant par ailleurs remplies.