

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 29

JUIN - JUILLET - AOUT 2012

Exonération pour première cession d'un logement autre que la résidence principale : les précisions administratives (suite et fin)

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

Pour faire suite à notre Newsletter de mai, nous traiterons dans ce numéro des **modalités d'application de l'exonération**. Pour recevoir le tableau récapitulatif concernant cette exonération cliquez [ici](#).

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 :

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%**.

Retrouvez-nous :

À l'Université du Notariat à Lyon du 3 au 7 septembre 2012

Au Congrès des Notaires à Montpellier du 23 au 26 septembre 2012

| Modalités | Précisions |
|--|---|
| Remploi de tout ou partie du prix dans les 24 mois de la cession | <p>Le prix de cession à remployer est celui défini à l'article 150 VA du CGI, c'est-à-dire le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte.</p> <p>Le remploi pour l'acquisition d'un logement ancien ou neuf (achevé ou en VEFA) :</p> <ul style="list-style-type: none">- peut prendre la forme d'une opération à titre onéreux ou gratuit.- peut avoir pour objet l'achat ou la construction d'une résidence principale en pleine propriété, y compris de droits indivis en pleine propriété. <p>⚠ Est exclu le remploi pour l'acquisition de droits démembrés (usufruit ou nue-propriété).</p> <ul style="list-style-type: none">- doit permettre la détention directe de la résidence principale : pas d'exonération si remploi effectué pour l'achat de parts de société autre que société dotée de la transparence fiscale ou pour un apport.- peut porter, <i>lors de l'achat d'un logement achevé</i>, sur des travaux d'amélioration, d'agrandissement ou qui entraînent une modification importante du gros-œuvre à condition d'être réalisés par une entreprise concomitamment à l'achat, d'être achevés et payés dans les 12 mois qui suivent l'achat du logement.- peut porter sur l'acquisition d'un immeuble affecté à un usage autre que l'habitation suivie de travaux permettant de le transformer en habitation. Ces travaux de création d'un nouveau logement réalisés concomitamment à l'achat font nécessairement l'objet d'un permis de construire puis d'un certificat de conformité et doivent être achevés et payés dans les 24 mois de l'acquisition.- peut porter sur la construction d'un logement : acquisition d'un terrain et la construction d'un logement ou uniquement sur les dépenses de construction si le contribuable était déjà propriétaire du terrain d'assiette. <p>Lieu du remploi : en France ou dans un Etat de l'Espace économique européen.</p> |
| Affectation du logement acquis à la résidence principale | <p>- Affectation à la résidence principale (résidence habituelle et effective) dès l'acquisition du logement ou dès son achèvement. Possibilité d'affectation différée de 12 mois, en cas d'achat d'un logement suivi de travaux ou de 24 mois, en cas d'achat d'un immeuble transformé en logement.</p> |
| Remploi total ou partiel | <p>- Exonération de la plus-value à hauteur de la fraction du prix de cession remployée</p> <p>- Le montant remployé s'apprécie au regard :</p> <ul style="list-style-type: none">* du prix d'acquisition du logement et de l'éventuel montant des travaux,* du prix d'acquisition du terrain, le cas échéant, et du coût de la construction. |
| Déclarations fiscales et mentions dans l'acte | <p>- Déclaration n°2048-IMM :</p> <ul style="list-style-type: none">* Dépôt en cas d'exonération partielle et paiement de l'impôt sur la plus-value et des prélèvements sociaux afférents à la part taxable,* Dispense de dépôt en cas d'exonération totale. <p>- Mentions dans l'acte pour chaque bénéficiaire de l'exonération : nature et fondement de l'exonération, identité du bénéficiaire de l'exonération, droits du bénéficiaire sur le prix de cession, fraction du prix de cession correspondant aux droits que le bénéficiaire destine au remploi, montant de la plus-value exonérée.</p> <p>- Mentions dans la déclaration annuelle de revenus (n°2042) :</p> <ul style="list-style-type: none">* le montant net de la plus-value exonérée,* la fraction de la plus-value imposable en cas de remploi partiel. <p>⚠ Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'amende de 5% des sommes non déclarées (art. 1760 CGI).</p> |