

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 34

FEVRIER 2013

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 :

Taxe de l'article 1609 nonies G du CGI

La Direction de la législation fiscale a précisé que la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50.000 euros n'est pas applicable aux terrains à bâtir ou aux droits s'y rapportant.

Modification des taux des prélèvements sociaux

Art. 3 de la Loi n°2012-1404 du 17 décembre 2012 de financement de la sécurité sociale pour 2013

Les plus-values immobilières sont désormais soumises aux prélèvements sociaux suivants :

- CSG : 8,2%
- CRDS : 0,5%
- Prélèvement social : **4,5%** (précédemment 5,4%)
- Contribution additionnelle : 0,3%
- **Prélèvement de solidarité : 2%** (suppression de la contribution additionnelle « financement du RSA » au prélèvement social).

Le taux global des prélèvements sociaux reste de 15,5%.

Etats et Territoires Non Coopératifs (ETNC) : taxation au taux de 75% des plus-values immobilières et mobilières

Article 9 I T de la Loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013
Article 244 bis A, I-1 et 244 bis B alinéa 2 du CGI

A partir du 01/01/2013, les plus-values immobilières et mobilières réalisées par les personnes physiques ou morales domiciliées, établies ou constituées dans un ETNC sont désormais taxées au taux de **75%** (+ 15,5% de prélèvements sociaux pour les plus-values immobilières) au lieu de 50% précédemment.

La liste des ETNC 2013 n'est pas encore parue.

Cession d'usufruit temporaire

Article 15 de la Loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012
Article 13-5 du CGI

Le produit de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire, est imposable dans la **catégorie de revenus à laquelle elle se rattache**, au jour de la cession, ainsi qu'aux prélèvements sociaux et non plus dans la catégorie des plus-values.

Cette disposition est applicable aux opérations intervenues à compter du 14 novembre 2012.

Ne sont plus soumises à T.V.A. les ventes d'immeuble acquis en VEFA par un particulier

Article 64 I F 1 de la Loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012
BOI-TVA-IMM-10-10-20 au II-A

Depuis le 31 décembre 2012, les cessions d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans acquis en tant qu'immeubles à construire (VEFA et contrats de vente à terme) par le cédant **ne sont plus soumises à la T.V.A.** (abrogation de l'article 257 I 3 2° a du CGI).

Toutefois, lesdites cessions qui ont fait l'objet d'une promesse de vente signée avant le 31/12/2012 restent soumises à la T.V.A. et aux droits de mutation au taux réduit. La preuve de la date de la promesse de vente peut être apportée par tout moyen.

Les parties peuvent choisir de ne pas faire application de cette mesure transitoire, la cession postérieure au 31/12/2012 sera alors soumise aux droits de mutation au taux de droit commun.