

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 37

MAI - JUIN - JUILLET - AOUT 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](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### ACTUALITE :

**Une nouvelle réforme des plus-values immobilières envisagée**  
*Rép. Min Darmanin, 4 juin 2013*

Le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 des mesures visant à créer un choc d'offre foncier. Est notamment envisagée la **suppression dès le 01/01/2014 de l'abattement pour durée de détention** pour la détermination des plus-values sur cessions de **terrains à bâtir**, sous réserve des opérations de cession engagées par une promesse de vente enregistrée avant le 31/12/2013.

Cette mesure serait mise en œuvre dans le cadre du projet de Loi de finances pour 2014.

**La Croatie entre dans l'Union européenne le 01/07/2013**

Les résidents fiscaux personnes physiques croates seront taxés sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent en France au taux de **19% + 15,5% de prélèvements sociaux** (au lieu de 33,1/3% + 15,5% de prélèvements sociaux précédemment).

### Retrouvez-nous

**Au congrès des Notaires à Lyon du 16 au 19 juin 2013**

## Exonération en faveur des personnes qui résident dans un établissement social, médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés

Article 150 U II 1° ter du CGI - BOI-RFPI-PVI-10-40-20-20120912

Cette exonération, en vigueur depuis le 30 décembre 2011, s'applique aux **résidents fiscaux français**.

Plusieurs conditions doivent être remplies :

### Résidence principale du cédant avant son entrée dans l'établissement spécialisé

L'exonération s'applique au bien qui constituait la **résidence habituelle et effective du cédant** avant son entrée dans l'établissement spécialisé.

Si le bien était détenu par l'intermédiaire d'une société relevant des articles 8 à 8 ter du CGI et était mis à la disposition gratuite de l'associé, l'exonération ne porte que sur :

- la fraction de l'immeuble occupé par l'associé à titre de résidence principale
- la quote-part revenant à l'associé.

Le fait que le bien ne constitue plus la résidence principale du cédant au jour de son entrée dans l'établissement spécialisé, en raison par exemple d'un hébergement chez des proches, ne fait pas obstacle à l'application de l'exonération, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

### Logement inoccupé depuis le départ du cédant

Le logement **ne doit pas avoir été loué, ni mis à la disposition gratuite d'un tiers** y compris pour une courte période depuis le départ du cédant.

Toutefois, l'exonération n'est pas remise en cause lorsque les membres du foyer fiscal du cédant (conjoint ou personnes à charge) ou son concubin, qui résidaient dans le logement au jour de son départ, ont continué à occuper le logement alors même que le cédant n'y réside plus. L'occupation du logement à quelque titre que ce soit, par toute autre personne, entraîne la remise en cause de l'exonération.

### Résident d'un établissement social ou médico-social d'accueil des personnes âgées ou adultes handicapés

L'établissement doit être mentionné au 6° ou 7° de l'article L312-1 du code de l'action sociale des familles : il comporte des structures d'hébergement destinées à accueillir des personnes âgées ou adultes handicapés et est habilité à leur apporter des prestations de soins relevant d'actes médicaux et paramédicaux.

Seules les personnes âgées ou adultes handicapés résidant effectivement dans les logements situés dans ces établissements bénéficient de l'exonération à l'exclusion de celles résidant dans les autres logements situés dans ce type de structure.

### Contribuable non passible de l'ISF et dont le revenu fiscal de référence n'est pas supérieur à un certain montant

Il convient d'apprécier si le contribuable n'est pas passible de l'ISF et n'a pas un revenu supérieur à la limite fixée par le II de l'article 1417 du CGI au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession.

Pour une cession intervenant en 2013 le revenu fiscal de référence du contribuable au titre de l'imposition des revenus de 2011 ne doit pas excéder 24.043 €, pour la 1ère part de quotient familial, majoré de 5.617 € pour la 1ère demi-part et 4.421 € à compter de la 2ème demi-part supplémentaire (les seuils sont différents pour la Martinique, la Guadeloupe et la Réunion).

### La cession intervient dans un délai inférieur à 2 ans suivant l'entrée dans l'établissement

Le délai doit être inférieur à 2 ans entre l'entrée dans l'établissement spécialisé et la signature de l'acte authentique.