

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Groupe Financière Centuria



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 4

JUIN - JUILLET - AOUT 2009

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 3%**  
(Art. 990 D du C.G.I.)

**Une société en liquidation judiciaire** reste redevable de la taxe annuelle de 3% sur les immeubles qu'elle possède. *BOI 7 Q-1-09*

### EN BREF :

Les **dépenses de réfection d'une toiture** qui ont pour seul effet de remettre un immeuble en état constituent des **travaux de réparation et d'entretien**, non déductibles de la plus-value. *Réponse ministérielle Bassot n°27539 - AN 25/11/2008 p. 10202*

## Les partages sont-ils soumis à l'impôt sur la plus-value ?

Dispositions applicables aux partages intervenus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et aux litiges en cours

### Exonération des partages d'indivision conjugale ou de succession et assimilés

**Ne constituent pas des cessions à titre onéreux**, les partages, intervenant entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux, de biens :

- reçus par succession - Art. 150-U-IV du C.G.I.,
- acquis par des époux (quel que soit leur régime matrimonial) avant ou pendant le mariage - Art. 150-U-IV du C.G.I.,
- issus d'une donation-partage - Art. 150-U-IV du C.G.I.,
- indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité, avant ou pendant le pacte - Art. 150-U-IV du C.G.I.,
- indivis acquis par des concubins pendant la période de concubinage - *BOI 8 M-1-08*

Ces partages ne sont pas soumis à l'impôt sur la plus-value **même s'ils sont effectués à charge de soulte**.

**▲ Exception** : Les partages portant sur les immeubles reçus en conversion du prix de vente d'un terrain à bâtir recueilli dans le patrimoine du défunt restent imposables, à hauteur des soultes versées.

### Comment traiter la revente ultérieure ?

Pour effectuer le calcul de plus-value :

- \*Date d'acquisition = date d'entrée en indivision.
- \*Prix/valeur d'acquisition = valeur vénale du bien au jour de l'entrée dans l'indivision

### Les autres partages sont imposables lorsqu'une soulte est versée

Un partage constitue une **cession à titre onéreux imposable uniquement lorsqu'une soulte est versée** par l'attributaire à ses co-partageants. Ces derniers sont alors imposables à hauteur de la soulte qui leur est attribuée.

### Comment traiter la revente ultérieure ?

⇒ *L'attributaire était membre de l'indivision initiale :*

La plus-value se calcule en deux temps (nécessité de ventiler le prix de cession) :

- 1<sup>ère</sup> date d'acquisition : date de constitution de l'indivision (date de l'acte d'achat, date du décès...)

\*Prix/valeur d'acquisition = valeur de la quote-part détenue dans l'indivision

- 2<sup>ème</sup> date d'acquisition : date du partage

\*Prix/valeur d'acquisition = soulte versée lors du partage

⇒ *L'attributaire n'était pas membre de l'indivision initiale :*

Une seule date d'acquisition à retenir = celle de l'acte de partage.

### Licitations :

- Au profit d'un co-indivisaire : même distinction que pour les partages
- Au profit d'un tiers à l'indivision : cession à titre onéreux quelle que soit l'origine de l'indivision. Chaque indivisaire est imposable à l'impôt sur la plus-value pour sa part dans l'indivision.

## Nouvel avenant à la convention franco-luxembourgeoise

Suite à la réunion du G20 en avril dernier, la France et le Luxembourg ont signé le **3 juin 2009 un troisième avenant** qui vient modifier l'article 22 de la convention et étend le champ d'application de la clause d'échange de renseignements entre les deux administrations. L'entrée en vigueur de l'avenant est subordonnée à sa ratification par les deux Etats.

Pour rappel, le précédent avenant, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008, a réintroduit l'imposition en France des plus-values immobilières réalisées par les sociétés luxembourgeoises suite à la **cession d'immeubles situés en France**.

**Vous souhaitez recevoir la synthèse « Créer une société de droit luxembourgeois : que répondre à vos Clients ? »**, établie par Financière Centuria Luxembourg, à l'occasion du dernier Cercle des Notaires organisé par Financière Accréditée.

Le Cercle des Notaires se tient à Paris. Il sera organisé à Nice prochainement.

**Souhaitez-vous qu'il se tienne dans d'autres grandes métropoles régionales ?**

adressez vos demandes par courriel à Céline POUZET :  
[lettre@financiereaccreedee.com](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)