

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 40 NUMERO SPECIAL REFORME DES PLUS-VALUES

### Régime d'imposition des plus-values immobilières à partir du 01/09/2013

BOFIP-RFPI-PVI-20-20-20 n°152 à 156 et 270 à 320

BOFIP-RFPI-PVINR-20-10 n°20

BOFIP-RFPI-SPI-20 n°1

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

L'instruction annoncée par le ministre du budget a été publiée le 02/08/2013.

Nous vous présentons ici les modalités de calcul des plus-values immobilières applicables à partir du 01/09/2013.

Ces mesures seront intégrées au projet de loi de finances pour 2014.

### Cessions de logements

#### Abattements pour durée de détention

| Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé | Taux de la réduction impôt sur la plus-value | Taux de la réduction prélèvements sociaux |
|---|--|---|
| 0 à 5   | 0%   | 0%  |
| 6   | 6%   | 1,65%                                     |
| 7   | 12%  | 3,30%                                     |
| 8   | 18%  | 4,95%                                     |
| 9   | 24%  | 6,60%                                     |
| 10  | 30%  | 8,25%                                     |
| 11  | 36%  | 9,90%                                     |
| 12  | 42%  | 11,55%                                    |
| 13  | 48%  | 13,20%                                    |
| 14  | 54%  | 14,85%                                    |
| 15  | 60%  | 16,50%                                    |
| 16  | 66%  | 18,15%                                    |
| 17  | 72%  | 19,80%                                    |
| 18  | 78%  | 21,45%                                    |
| 19  | 84%  | 23,10%                                    |
| 20  | 90%  | 24,75%                                    |
| 21  | 96%  | 26,40%                                    |
| 22  | 100%   | 28%                                       |
| 23  |  | 37%                                       |
| 24  |  | 46%                                       |
| 25  |  | 55%                                       |
| 26  |  | 64%                                       |
| 27  |  | 73%                                       |
| 28  |  | 82%                                       |
| 29  |  | 91%                                       |
| 30  |  | 100%                                      |

#### Exonération pour durée de détention :

- impôt sur la plus-value = 22 ans
- prélèvements sociaux = 30 ans

#### Abattement exceptionnel de 25%

Applicable aux **cessions intervenant entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014** :

- réalisées par des personnes physiques résidentes et non résidentes et aux sociétés de personnes visées aux articles 8, 8 bis et 8 ter du CGI,
- d'un **logement** c'est-à-dire un immeuble ou fraction d'immeuble bâti à usage d'habitation au sens de l'article R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation.

Cet abattement est appliqué pour la détermination de l'**impôt sur la plus-value et des prélèvements sociaux** après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Il s'applique également dans les mêmes conditions pour la détermination de l'assiette de la **taxe** sur les plus-values immobilières élevées prévue à l'**article 1609 nonies G** du CGI.

**⚠** L'abattement exceptionnel de 25% ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité (PACS), son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

### Cessions de terrains à bâtir

- Le régime d'abattement pour durée de détention actuellement en vigueur continue à s'appliquer pour l'impôt sur la plus-value et les prélèvements sociaux .
- Abattement exceptionnel de 25% non applicable.

Précision étant faite qu'il s'agit des **terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières**, définis à l'article 257-I-2 1° du CGI ; c'est-à-dire « terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ».

### Cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière

- Application des nouveaux abattements pour durée de détention pour l'impôt sur la plus-value et les prélèvements sociaux (*voir tableau ci-dessus*),
- Abattement exceptionnel de 25% non applicable.