



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 les 2 et 9/08/2013.

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

Ces mesures seront intégrées au projet de Loi de Finances pour 2014.

EN BREF :

■ Les imprimés de déclaration des plus-values immobilières pour les cessions intervenues à compter du 1/09/2013 sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr

■ L'Administration a publié le 06/08/2013 un bulletin concernant la **taxe sur les plus-values immobilières élevées** - RFPI-TPVIE

Nous présenterons ces commentaires dans notre prochain numéro.

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

Cessions de biens autres que terrains à bâtir

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 à titre onéreux intervenant entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014 réalisées par :

- des personnes physiques résidentes
- des sociétés de personnes résidentes relevant des articles 8, 8 bis et 8 ter du CGI
- des contribuables non-résidents assujettis à l'impôt sur le revenu

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.