

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 46

JUIN - SEPTEMBRE 2014

4, avenue Bertie Albrecht
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 :

**Les résidents suisses
sont imposables au
taux de 19%**

BOI-INT-CVB-CHE-10-20-70
n°40

L'Administration fiscale a confirmé que les plus-values immobilières des **contribuables résidents suisses** sont taxables au taux de **19%** (+ 15,5% de prélèvements sociaux) suite à l'arrêt du CE 20/11/2013 n° 361167.

A noter :

Ce taux ne serait applicable que si la détention est directe.

Le taux de 19% ne serait pas applicable si le bien est détenu au travers d'une société relevant des articles 8 à 8 ter du CGI.

Exonération en faveur de l'habitation en France des non-résidents : les précisions administratives

BOI-RFPI-PVINR-10-20 n°220 et suivants

La Loi de finances pour 2014 a modifié les modalités d'application et la condition d'occupation du logement de l'exonération au titre de la cession d'un logement en France des non-résidents, visée à l'article 150 U II 2° du CGI, pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2014.

Modalités d'application

Exonération limitée à 150.000 euros de plus-value nette imposable

La fraction de plus-value nette supérieure à 150.000 euros est imposable dans les conditions de droit commun.

Ainsi, la fraction de plus-value nette imposable exonérée s'apprécie, tant pour l'assiette fiscale que pour l'assiette sociale et la taxe sur les plus-values immobilières élevées, après prise en compte, le cas échéant :

- de l'abattement pour durée de détention,
- de la compensation des plus et moins-values,
- de l'abattement exceptionnel de 25% si les conditions d'application sont remplies.

La fraction de plus-value nette inférieure ou égale à 150.000 euros est exonérée.

Le plafond de 150.000 euros s'apprécie au niveau du cédant.

Pour les **indivisaires, les concubins ou les couples liés par un PACS cédant conjointement un logement**, l'appréciation du plafonnement de 150.000 euros de la plus-value exonérée s'effectue individuellement au niveau de la **quote-part de plus-value réalisée par chacun des co-indivisaires, concubins ou des membres du couple liés par un PACS.**

Pour les **couples mariés**, les époux qui cèdent conjointement un logement sont considérés comme des co-cédants. Toutefois, il est admis d'apprécier le plafonnement à 150.000 euros de la plus-value exonérée comme en matière d'indivision, c'est-à-dire au niveau de la **quote-part du bien, et donc de plus-value, revenant à chacun des époux et non au regard de la plus-value totale réalisée par le couple.**

Lorsque la plus-value nette imposable est supérieure au plafond de 150.000 euros, la nature et le fondement de l'exonération partielle doit être indiquée dans l'acte de cession.

Condition d'occupation du logement

Sans considération de la libre disposition du logement si la cession est réalisée au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert du domicile fiscal hors de France

Dans ce délai, le contribuable non-résident peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, bénéficier de l'exonération **quelle que soit la situation du logement cédé** depuis son départ de France. Dès lors, l'exonération peut s'appliquer que le logement ait été loué ou que le propriétaire en ait gardé la libre disposition.

L'exonération est applicable y compris lorsque le transfert du domicile fiscal hors de France est antérieur au 01/01/2014, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Au-delà de la cinquième année suivant celle du transfert du domicile fiscal hors de France, le contribuable non-résident conserve, toutes conditions étant par ailleurs remplies, le bénéfice de l'exonération dès lors qu'il peut **justifier de la libre disposition du bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.**

Les autres conditions d'application de l'exonération demeurent inchangées.