

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 5

SEPTEMBRE 2009

Démembrements de propriété et plus-value

BOI 8 M-1-05 - Cessions réalisées à compter du 01/01/2005

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 communale forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles
Art. 1529 CGI

A compter du 28/09/2009 modification du calcul de la taxe - Loi 2009-323 du 25-3-2009 art. 38

La taxe sera calculée sur la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation publié par l'INSEE.

A défaut d'éléments de référence, la taxe sera assise, comme précédemment, sur les 2/3 du prix de cession.

Les frais de viabilisation du terrain ne sont pas admis en diminution de l'assiette de la taxe.

Réponse Ministère du budget
JO Sénat du 23/07/2009 - p. 1841

Précisions :

- La taxe est de 10%,
- La taxe se cumule avec l'impôt sur la plus-value immobilière,
- Le cédant non-résident redevable de la taxe doit désigner un représentant accrédité - BOI 8 M-3-07 n°63.

Pour recevoir la liste à jour au 15/09/2009 des communes ayant institué cette taxe, adressez votre demande à
Céline POUZET
lettre@financiereaccreedee.com

DROIT CEDE	PRIX DE CESSION	PRIX/VALEUR D'ACQUISITION	DATE D'ACQUISITION
<i>Droit démembré (UF ou NP) acquis en PP</i>	Prix réel stipulé dans l'acte.	Application du barème de l'art. 669 du CGI en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente. <u>Pas d'autre mode d'évaluation possible.</u>	Date d'acquisition du bien en PP.
<i>Droit démembré acquis isolément</i>	Prix réel stipulé dans l'acte.	Prix ou valeur vénale, tel(le) que stipulé(e) dans l'acte. <u>Pas de réévaluation a posteriori à l'aide d'un barème ou d'une évaluation économique.</u>	Date d'acquisition du droit démembré.
<i>Droit démembré acquis isolément par succession antérieure au 01/01/2004</i>	Prix réel stipulé dans l'acte.	Retraitement du prix d'acquisition à l'aide barème de l'art. 669 du CGI en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.	Date d'acquisition du droit démembré.
<i>Réunion de propriété</i>	Prix réel stipulé dans l'acte.	<ul style="list-style-type: none"> NP et UF acquis à titre onéreux, NP et UF acquis à titre gratuit, NP acquise à titre gratuit et UF à titre onéreux : Somme des prix / valeur vénale de chaque droit démembré lors de chaque acquisition.	Date de la première des deux acquisitions. Imputation de la moins-value éventuelle (réduite le cas échéant de 10% par année de détention à partir de la 6ème année) sur la plus-value, <u>si vente par un même acte entre les mêmes parties.</u>
<i>UF et NP appartiennent à des propriétaires différents (2 plus-values distinctes, l'une au nom de l'usufruitier et l'autre au nom du nu-propriétaire)</i>	Prix réel stipulé dans l'acte. Ventilation du prix de cession entre NP et UF en fonction de leur <u>valeur réelle</u> au jour de la vente. Possibilité d'appliquer barème de l'art. 669 du CGI en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.	Prix ou valeur stipulé(e) dans l'acte.	Date d'acquisition du droit démembré.

NP : nue-propriété UF : usufruit PP : pleine propriété

Barème de l'article 762 du CGI Applicable jusqu'au 31/12/2003		
Age usufruitier	Valeur UF %	Valeur NP %
moins de 20 ans	70	30
20 à 29 ans	60	40
30 à 39 ans	50	50
40 à 49 ans	40	60
50 à 59 ans	30	70
60 à 69 ans	20	80
à partir de 70 ans	10	90

Barème de l'article 669 du CGI Applicable à compter du 01/01/2004		
Age usufruitier	Valeur UF %	Valeur NP %
moins de 21 ans	90	10
21 à 30 ans	80	20
31 à 40 ans	70	30
41 à 50 ans	60	40
51 à 60 ans	50	50
61 à 70 ans	40	60
71 à 80 ans	30	70
81 à 90 ans	20	80
à partir de 91 ans	10	90