

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 6

OCTOBRE 2009

Ventes sous condition : comment traiter la plus-value ?

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 :

Projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2010
Adopté en conseil des ministres le 14/10/2009

Ce projet prévoit que les plus-values de cession de valeurs mobilières visées à l'article 150-O-A du CGI, réalisées à partir du 01/01/2010 par des particuliers résidents fiscaux français, seront **soumises aux prélèvements sociaux (actuellement 12,10%) dès le premier euro (actuellement taxation au-delà de 25.730 € par foyer fiscal et par an).**

Un amendement parlementaire pourrait **étendre cette mesure aux plus-values immobilières**, exonérées partiellement ou totalement pour durée de détention, autres que celles résultant de la cession de la résidence principale.

Nouvel imprimé 2048-IMM-SD

Suite à la modification du calcul de la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles, un nouvel imprimé est disponible. **Pour l'obtenir adressez votre demande à :**

Céline POUZET
lettre@financiereaccreedee.com

Condition suspensive : pas d'effet rétroactif

La cession est considérée comme effective à la date de la réalisation de la condition sans qu'il y ait lieu de tenir compte, à la différence du droit civil, de l'effet rétroactif qui lui est attaché (CGI ann. II art. 74 SA).

Vente sous condition suspensive :

La plus-value doit être déclarée au jour de la réalisation de la condition suspensive.

Revente d'un bien acquis sous condition suspensive :

La date d'acquisition du bien est celle de la réalisation de la condition.

Résolution de la vente : anéantissement rétroactif du contrat

« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement » art. 1184 du C. civ

Taxation de la plus-value lors de la vente de l'immeuble :
La plus-value est taxée à la date de l'acte notarié constatant la vente et l'impôt réglé au moment de la Publication de l'acte de vente.

Demande de restitution de l'impôt versé :
Si le contrat de vente vient à être résolu : les parties sont replacées dans la situation antérieure à la vente.

Le contribuable peut obtenir, sur réclamation, une restitution de l'impôt indûment perçu.

La demande peut être présentée dans le délai qui commence à courir à la date de la résolution et qui expire le 31 décembre de la deuxième année suivant cette date.

Revente ultérieure du même immeuble :
Le prix (*ou valeur vénale*) d'acquisition à retenir sera celui stipulé dans l'acte d'achat d'origine.

La durée de détention sera décomptée à partir de la date d'entrée d'origine du bien dans le patrimoine du cédant.

Sociétés britanniques : une jurisprudence parfois difficile à appliquer

Comme évoqué dans notre premier numéro, sous certaines conditions, les sociétés britanniques ne sont pas redevables en France de l'impôt sur la plus-value et sont donc dispensées de nommer un représentant accrédité.

Cette situation qui résulte de l'interprétation que la jurisprudence Hallminster (CE 25/02/2004) fait de la convention fiscale franco-britannique dans sa rédaction actuelle est « devenue une source d'évasion fiscale(1) ».

Aussi, dès la ratification par la France de la nouvelle convention conclue avec le Royaume-Uni, les plus-values immobilières réalisées en France par les sociétés britanniques seront imposables en France.

L'article 14 de la convention dans sa nouvelle rédaction prévoit en effet que « les gains provenant de l'aliénation de biens immobiliers [...] situés dans un Etat contractant sont imposables dans cet Etat ».

Toutefois, dans l'attente de l'entrée en vigueur de la nouvelle convention, la jurisprudence précitée reste applicable.

Si vous rencontrez des **difficultés dans son application** (conditions, formalisme auprès des hypothèques), Financière Accréditée met à votre disposition son service de « pré-agrément » qui sécurise la signature de l'acte de vente.

N'hésitez pas à nous contacter

(1) Rapport n°520 du Sénat sur le projet de loi autorisant l'approbation de la convention franco-britannique