

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 7

NOVEMBRE - DECEMBRE 2009

La prépondérance immobilière : une notion clé

La prépondérance immobilière résulte d'un calcul de ratio déterminé différemment selon l'imposition

Cession de parts de société relevant des articles 8 à 8 ter CGI (Sociétés soumises à l'Impôt sur le Revenu)

Ratio = valeur vénale des immeubles et droits immobiliers détenus en France et à l'étranger, sauf si affectés à une activité professionnelle

valeur vénale de l'ensemble de l'actif de la société
(c'est-à-dire numérateur + biens affectés à une activité professionnelle)

Si le ratio > 50%, la société est à prépondérance immobilière. La cession de ses parts relève du régime des plus-values immobilières des particuliers (Art. 150 UB CGI ou 244 bis A du CGI - Imprimé 2048-M).

A noter : Dès lors que la cession est réalisée par un **non-résident**, elle relève du régime des plus-values immobilières des particuliers, même si la société, non cotée en bourse, est soumise à l'Impôt sur les Sociétés (BOI 8 M-1-05, Fiche 14 n°12).

Si le ratio ≤ 50%, la société n'est pas à prépondérance immobilière. La cession de ses parts relève du régime des plus-values sur valeurs mobilières (Art. 150-O-A ou 244 bis B du CGI - Imprimé 2074).

Le ratio s'apprécie sur les 3 exercices clos qui précèdent celui de la cession. Toutefois, si la société n'a pas encore clos son 3^{ème} exercice, il s'apprécie à la clôture du ou des exercices clos ou à défaut, à la date de la cession.

Taxe de 3% - (Art. 990 E 2^o a du CGI BOI 7 Q-1-08, n°48 et s)

Ratio = valeur vénale des immeubles et droits immobiliers situés **en France** détenus directement ou indirectement sauf si affectés à une activité professionnelle

valeur vénale de **tous** les actifs **français** détenus directement ou indirectement (c'est-à-dire numérateur + biens affectés à une activité professionnelle + biens meubles comme créances, valeurs mobilières...)

Seule l'entité juridique à prépondérance immobilière (ratio ≥ 50%) est soumise à la taxe de 3% (si le ratio < 50%, elle est hors du champ d'application de la taxe).

Le ratio s'apprécie au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

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 :

Sociétés britanniques Jurisprudence Hallmister

Après le Sénat, l'Assemblée Nationale vient d'adopter le 24 novembre, le projet de loi autorisant l'approbation de la nouvelle convention franco-britannique.

Celle-ci devrait donc entrer en vigueur prochainement.

EN BREF :

Contribution additionnelle RSA : entrée en vigueur différée dans les DOM et collectivités de St-Barthélémy, St-Martin et St-Pierre-et-Miquelon
BOI 5 -I-1-09

Au plus tard jusqu'au 01/01/2011, les résidents de ces territoires ne sont pas soumis au prélèvement de 1,1% notamment lorsqu'ils réalisent des plus-values immobilières ou mobilières.

Taxe de 3% - 31/12/09 : Date limite pour le renouvellement des engagements de communiquer souscrits avant le 01/01/2008

L'exonération pour cession de résidence habituelle en France

(Art. 150-U-II-2° du CGI)

L'exonération pour cession de résidence principale prévue à l'article 150-U-II-1° du CGI est **uniquement** réservée aux contribuables **résidents**.

Le vendeur **non-résident au jour de la vente** ne peut pas y prétendre, même s'il a occupé le bien à titre de résidence principale jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente. En revanche, il peut bénéficier d'une exonération spécifique aux non-résidents :

Conditions cumulatives :

- **Etre non-résident au jour de la cession.** Il est toutefois admis que cette exonération s'applique aux fonctionnaires et agents de l'Etat en poste à l'étranger domiciliés fiscalement en France en vertu de l'article 4 B 2 du CGI,
- **Etre une personne physique :** l'exonération ne s'applique pas à la plus-value réalisée par une personne morale,
- **Vendre le bien directement.** Ainsi, l'associé non-résident d'une société de personnes ne peut pas prétendre au bénéfice de l'exonération,
- **Avoir la nationalité d'un Etat membre de l'U.E + Islande et Norvège.** L'exonération s'applique également aux nationaux d'un Etat tiers à condition qu'il existe entre la France et cet Etat une convention contenant une clause de non-discrimination.

▲ L'application de certaines clauses de non-discrimination est subordonnée à une condition de résidence (Suisse, Etats-Unis...),

- **Avoir été fiscalement domicilié en France** pendant au moins 2 années continues,
- **Avoir la libre disposition du bien** depuis au moins le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession,
- **1^{ère} cession taxable de l'habitation en France** en tant que non-résident depuis le 1^{er} janvier 2006.
La 2^{ème} cession sera exonérée si elle porte sur l'unique propriété en France du cédant et si elle intervient plus de 5 ans après la 1^{ère} cession exonérée (de fait applicable seulement à partir de 2011).

En cas de cession par un couple marié, les conditions doivent être remplies pour chaque membre pour que l'exonération soit totale.

Obligations déclaratives :

- nécessité de nommer un représentant accrédité si le seuil de 150.000 euros est atteint
- dépôt de l'imprimé n°2048-IMM (sauf pour les fonctionnaires et agents de l'Etat en poste à l'étranger).