

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Membre du Groupe Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 9

FEBRIER 2010

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 :

Cessions de titres de sociétés immobilières étrangères

Nouvel article 718 bis du CGI issu de la Loi de Finances rectificative 2009

Lorsqu'elles s'opèrent par un acte passé à l'étranger, les cessions de titres de sociétés étrangères dont l'actif est majoritairement composé, directement ou indirectement, d'immeubles situés en France sont soumises au droit d'enregistrement de 5% en France .

EN BREF:

Exonération des plus-values des titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité
Art. 1417 du CGI

Le **revenu fiscal de référence** doit être inférieur à **9.837 euros** pour la première part de quotient familial majorée de 2.627 euros pour chaque 1/2 part supplémentaire (pour les cessions à réaliser en 2010, prendre en compte le revenu 2008). Les autres conditions de l'article 150-U-III du CGI sont maintenues.

Cession inférieure à 15.000 euros Exonération tenant au prix de vente

Nouvel article 150-U-II 6° du CGI issu de la Loi de Finances 2010

Les immeubles, les parties d'immeubles ou les droits relatifs à ces biens sont exonérés si leur prix de cession est inférieur ou égal à 15.000 euros.

Cession d'un bien détenu en indivision ou d'une quote-part indivise démembrée

Le seuil de 15.000 euros s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

Exemples :

I - Indivision

A et B détiennent un bien respectivement à hauteur de 30% et 70%. Le bien est vendu pour 40.000 €.

A sera exonéré : sa quote-part du prix de cession est inférieure au seuil (40.000 € x 30% = 12.000 €).

B est imposable : sa quote-part du prix de cession est supérieure au seuil (40.000 € x 70% = 28.000 €).

II - Quote-part indivise démembrée

A et C détiennent 70% d'un bien, A détient l'usufruit et C la nue-propriété.

B détient 30% du bien en pleine propriété.

Le bien est vendu pour 40.000 €.

A et C sont imposables : la valeur en pleine propriété de leur quote-part indivise est supérieure au seuil (40.000 € x 70% = 28.000 €).

B est exonéré : sa quote-part du prix de cession est inférieure au seuil (40.000 € x 30% = 12.000 €).

Cession d'un droit démembré détenu en indivision

Nouvel article 150 U II-6° alinéa 3 du CGI
(remise en cause de la doctrine administrative)

Le seuil de 15.000 euros s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété. En cas de cession (isolée ou conjointe) de l'usufruit ou de la nue-propriété d'un bien, le seuil doit être apprécié par rapport à la valeur en pleine propriété de ce bien.

Exemple :

C détient l'usufruit d'un bien.

A et B détiennent la nue-propriété respectivement à hauteur de 25% et 75%.

Le bien est cédé pour 40.000 €.

A est exonéré : la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise est inférieure au seuil (40.000 € x 25% = 10.000 €).

B est imposable : la valeur en pleine propriété de sa quote-part indivise est supérieure au seuil (40.000 € x 75% = 30.000 €).

C est imposable : la valeur totale en pleine propriété du bien est supérieure au seuil (40.000 €).

A défaut de précision, dispositions applicables aux plus-values réalisées à compter de 2009. Les plus-values imposées en 2009, qui en vertu du nouvel article 150-U-II 6°, auraient dû être exonérées pourront faire l'objet d'une restitution, sur réclamation du contribuable.

Liste des Etats et Territoires non coopératifs (ETNC)

Arrêté du 12 février 2010

Sont considérés fiscalement non coopératifs les pays non membres de l'Union européenne qui n'ont pas conclu d'accord d'échange de renseignements fiscaux avec la France et qui n'ont pas conclu un tel accord avec au moins 12 Etats.

Cette liste sera actualisée chaque année.

La liste des ETNC est, au titre de 2010, composée des Etats et territoires suivants :

Anguilla	Guatemala	Costa Rica	Liberia	Niue	Saint-Kitts-et-Nevis
Belize	Iles Cook	Dominique	Montserrat	Panama	Sainte-Lucie
Brunei	Iles Marshall	Grenade	Nauru	Philippines	Saint-Vincent et Les Grenadines

Les résidents des ETNC sont imposables au taux de **50% sur les plus-values** réalisées en France - voir Newsletter n°8 de janvier 2010.