FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Newsletter *Plus-value*

NUMÉRO 55 AVRIL 2018

EN BREF

CJUE 18-1-2018 aff. 45/17, Jahin

Les personnes affiliées à un régime de sécurité sociale en-dehors de l'Union européenne et de la Suisse ne peuvent pas se prévaloir de la jurisprudence De Ruyter pour obtenir le remboursement des prélèvements sociaux qu'ils ont acquittés.

Plus de développements sur les conséquences de la jurisprudence De Ruyter dans notre prochaine newsletter !

RAPPEL

Depuis le 1er janvier 2018, le taux de la CSG est passé à 9,90%.

Les plus-values immobilières sont donc désormais soumises à un taux global d'imposition de 19% + 17,20% de prélèvements sociaux.

Abattement exceptionnel sur les plus-values en vue de la construction de logements en zone tendue

Loi n°2017-1775 du 28/12/2017 art. 28, II

La loi de finances rectificative du 28/12/17 a instauré pour trois ans un abattement exceptionnel en matière de plus-value immobilière.

Nous vous présentons les différents aspects de cette nouvelle mesure temporaire.

Champs d'application

Biens concernés :

- terrain à bâtir (tel que défini à l'art. 257, I- 2-1° du CGI)
- bien immobilier bâti
- droits relatifs à l'un de ces biens

Localisation :

biens situés sur des communes classées en zone tendue (zones A et A bis)

Conditions cumulatives :

- Promesse de vente signée et ayant acquis date certaine entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020
- Cession réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine
- Engagements de l'acquéreur dans l'acte authentique :
  - ✓ L'acquéreur s'engage à réaliser et achever dans un délai de 4 ans à compter de l'achat, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs d'une surface de plancher d'au moins 75% de la surface maximale autorisée
  - ✓ Si l'achat porte sur des biens immobiliers bâtis : il s'engage en outre à démolir les constructions existantes

En cas de non respect de ses engagements, l'acquéreur est redevable d'une amende de 10% du prix de cession.

Modalités d'application :

Taux : 70%.

Il est majoré à 85% si l'acquéreur s'engage à réaliser et à achever des logements sociaux ou intermédiaires (art. L. 351-2, 3° et 5° et L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation) d'une surface habitable d'au moins 50% de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire

Dispositif anti-abus :

L'abattement ne s'applique pas aux cessions réalisées au profit :

- du conjoint du cédant, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession

L'abattement est appliqué après prise en compte de l'abattement pour durée de détention pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et en cas de cession de biens immobiliers bâtis, à la surtaxe.

Représentant Fiscal Accrédité

91, avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS ■ Tél. : 01 47 23 82 82 ■ Fax : 01 47 20 36 57

www.financiereaccreditee.com ■ contact@financiereaccreditee.com

Société anonyme au capital de 1.350.000 € ■ RCS Paris 504 937 053