

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 10

MARS - AVRIL 2010

### Imposition des profits de construction occasionnels

BOI 8 M-1-05

En cas de cession d'une construction édifée sur un terrain dont le cédant était antérieurement propriétaire, il faut déterminer de façon distincte la plus-value afférente au terrain et celle afférente aux constructions.

#### Ventilation du prix de cession

Nécessaire pour faire apparaître distinctement la valeur du terrain et celle des constructions au jour de la vente.

#### Plus-value du terrain

**Prix d'achat** : celui stipulé dans l'acte d'achat du terrain.

**Délai de détention** décompté à partir de la date d'achat du terrain indépendamment de la date du début d'exécution des travaux (▲ Plus-value du terrain exonérée si le terrain est détenu depuis **plus de 15 ans**).

#### Plus-value des constructions

**Prix d'acquisition** = coût des travaux de construction.

- *Travaux réalisés par une entreprise* : frais d'architecte, taxes liées à la construction, factures d'entrepreneurs.

- *Par exception* : les achats de matériaux et le coût de la main d'œuvre employée (*salaires des ouvriers + charges sociales*) jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Le fait que les dépenses de construction aient été incluses dans la base d'une réduction d'impôt sur le revenu est sans incidence.

**Délai de détention** décompté à partir de la date du début d'exécution des travaux de construction (= date de la délivrance du récépissé d'exécution des travaux de construction faite en mairie et à défaut date des mémoires des entrepreneurs de maçonnerie et de terrassement).

L'abattement fixe de 1.000 euros s'impute sur la somme des deux plus-values, la moins-value du terrain s'impute sur la plus-value des constructions (et inversement).

### Plus-values des organismes à but non lucratif des autres Etats de l'Union Européenne, d'Islande et de Norvège

BOI 4 H-2-10

Les revenus de source française de ces organismes sont désormais soumis au même régime fiscal que celui qui s'applique aux organismes à but non lucratif dont le siège est en France.

**Procédure** : Pour bénéficier de ce régime, les organismes doivent obtenir une attestation de la DRESG\* confirmant qu'ils satisfont aux conditions requises pour bénéficier de l'article 206 al. 5 du CGI, à savoir démontrer :

- le caractère désintéressé de leur gestion,
- le caractère significativement prépondérant de leurs activités non lucratives.

Les pièces à produire à la DRESG sont :

- le questionnaire de l'Administration complété,
- les statuts,
- pour les 3 derniers exercices, les procès-verbaux de délibération en AG, les budgets détaillés et le cas échéant, les bulletins de salaires des dirigeants,
- sur demande de l'Administration, tout justificatif attestant de la localisation de son siège.

\*Direction des Résidents à l'Étranger et des Services Généraux

#### Conséquence au regard des plus-values réalisées en France

**Sur production de l'attestation**, il y a exonération de plus-value.

▲ **Obligation de désigner un représentant accrédité** et de déposer la déclaration de plus-value.

**Si l'organisme ne peut pas produire d'attestation**, il doit acquitter la plus-value dans les conditions des articles 244 bis A ou B du CGI.

*A noter* : les plus-values réalisées en 2009 peuvent faire l'objet d'une demande de restitution sur production des documents ci-dessus.

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

#### EN BREF :

**Déductibilité des honoraires d'architecte au titre des travaux**  
*Information communiquée par la Direction de la Législation Fiscale*

Les honoraires versés à un architecte viennent en majoration du prix d'acquisition s'ils concernent :

- l'établissement de plans de travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration du bien cédé,
- la maîtrise d'œuvre de ces travaux,
- l'obtention d'un permis de construire préalable à ces mêmes travaux.

**FINANCIERE ACCREDITEE**

Sera présente au  
**Congrès de  
Bordeaux  
du 30 mai  
au 2 juin 2010**

Venez  
nous rendre visite

**Cadeau  
de bienvenue offert**