

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 14

OCTOBRE 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

Notre correspondant
à ANNECY
Tél. 06 78 94 67 31
Fax 04 50 02 46 86

lettre@financiereaccreedee.com
www.financiereaccreedee.com

ACTUALITE :

Projet de Loi de Finances pour 2011

Déposé à l'Assemblée
Nationale le 29/09/2010

Ce projet prévoit
notamment que :

Les **plus-values immobilières** réalisées, à partir du 1^{er} janvier 2011, par des personnes physiques résidentes françaises et résidentes de l'Union européenne, Islande et Norvège seraient taxées au taux de **17%**, au lieu de 16% (+ prélèvements sociaux pour les résidents français).

Les **plus-values mobilières** (Art. 150-0 A du CGI) réalisées à partir du 1^{er} janvier 2011 seraient taxées dès le **1^{er} euro** (suppression du seuil annuel de taxation de 25.830 euros) au taux de **19%**, au lieu de 18% (+ prélèvements sociaux pour les résidents français).

Exonération des plus-values résultant de cessions réalisées au profit d'organismes chargés du logement social

Article 150 U-II, 7^e et 8^e du CGI - BOI 8 M-2-10

Sont exonérées les cessions de biens immobiliers réalisées par des particuliers au profit d'organismes chargés du logement social (150 U-II 7^e) ou au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un établissement public foncier s'il y a engagement de revente à un tel organisme (150 U-II 8^e).

Deux lois de 2009 ont prorogé et élargi cette exonération.

Organismes cessionnaires ouvrant droit à l'exonération (150 U-II 7^e)

- Organismes HLM,
- Sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux,
- L'association foncière logement mentionnée à l'article 313-34 du CCH,
- Organismes sans but lucratif et unions d'économie sociale bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L365-2 du CCH.

Allongement du délai de revente par un établissement public foncier (150 U-II 8^e)

Depuis le 28/03/2009, le délai de revente à un organisme chargé du logement social est passé à 3 ans pour les établissements publics fonciers.

Le délai de revente reste d'un an pour les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale.

Prorogation de l'exonération jusqu'au 31/12/2011

Les exonérations visées aux 7^e et 8^e du II de l'article 150 U du CGI sont applicables aux cessions réalisées entre le 01/01/2010 et le 31/12/2011.

Nouvelle taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles depuis le 13/01/2010

Art. 1605 nonies du CGI entré en vigueur le 29 juillet 2010

Taxe exigible de **plein droit** sur la **première cession à titre onéreux de terrains** classés en zone **constructible, après le 13 janvier 2010**, par un plan local d'urbanisme, par une carte communale ou par application de l'article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme.

Elle est due par le cédant personne physique ou morale, résident ou non-résident, dès lors que le **prix de cession est au moins 10 fois supérieur au prix ou à la valeur vénale d'acquisition**.

Elle ne s'applique pas lorsque :

- une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation,
- le prix de cession est inférieur à 15.000 €,
- le terrain a été classé en zone constructible depuis plus de 18 ans.

Modalités de calcul

La taxe est assise sur la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition (*actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE*).

Un abattement de 10% est appliqué par année écoulée au-delà de la 8^{ème} suivant la date à laquelle le terrain est devenu constructible.

Taux d'imposition

- 5% lorsque le rapport prix de cession / prix d'acquisition est compris entre 10 et 30,
- 10% au-delà de cette limite sur la part de plus-value restant à taxer après application du taux de 5%.

Cumul avec les autres taxes

En l'absence de règles de non cumul, cette taxe pourrait être due en plus des impôts suivants : impôt sur la plus-value, taxe communale sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (Art. 1529 du CGI), taxes « Grand Paris » (Art. 1635 ter A du CGI) ou « Grenelle II » (Art. 1531 du CGI).