

# FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



## Newsletter

## Plus-value

NUMERO 22

OCTOBRE 2011

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](mailto:lettre@financiereaccreedee.com)  
[www.financiereaccreedee.com](http://www.financiereaccreedee.com)

### ACTUALITE :

**Entrée en vigueur de la réforme des plus-values immobilières**  
*Loi de finances rectificative pour 2011 du 19/09/2011*

21/09/2011

**Suppression** de l'abattement fixe de **1.000 euros** par cédant  
*(suppression ligne 46 de l'imprimé 2048-IMM et ligne 246 de l'imprimé 2048-M)*

01/10/2011

**Hausse du prélèvement social**

Passé de 2,2% à **3,4%**  
*(ligne 72 de l'imprimé fiscal 2048-IMM et ligne 272 de l'imprimé 2048-M)*, soit une taxation des plus-values immobilières des résidents fiscaux français au taux de **32,5%**.

## La cession d'une dépendance de la résidence principale est-elle exonérée d'impôt sur la plus-value ?

*Art. 150-U-II 3° du CGI, BOI 8 M-1-04 et rescrit RES n°2005/42 du 06/09/2005*

Les **dépendances immédiates et nécessaires** de la résidence principale dont la cession est exonérée, sont également exonérées à la condition que leur cession intervienne **simultanément** avec celle de l'habitation.

### La dépendance doit être immédiate et nécessaire

#### Les terrains

- De manière générale, le **terrain entourant l'immeuble quelle que soit sa superficie**, les locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation ainsi que les cours, passages et terrains servant de voies d'accès à l'habitation et ses annexes bénéficient de l'exonération.
- **Parcs et jardins des monuments historiques**, étant indissociables du bâti, ils bénéficient de l'exonération, sauf s'ils sont destinés à la construction.
- **Cas particulier du terrain à bâtir** : le terrain vendu en vue de l'édification d'une construction ne bénéficie pas de l'exonération pour cession de la résidence principale.

#### Chambres de bonnes et garages

Les garages situés à une distance inférieure à 1 km de la résidence principale et les chambres de bonnes situées dans le même immeuble que la résidence principale sont exonérés. Si la chambre de bonne est regardée comme une extension de la résidence principale, l'exonération s'appliquera au regard de la notion d'unité d'habitation.

### Simultanéité de la vente

Pour bénéficier de l'exonération, la dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale exonérée doit former un tout indissociable avec elle et donc être cédée **en même temps** que cette dernière.

Le fait que la vente de la résidence et celle de la dépendance soient faites **au profit de deux acquéreurs distincts** ne fait pas obstacle au bénéfice de l'exonération toutes conditions étant par ailleurs remplies.

La condition de simultanéité est remplie lorsque la cession de la résidence principale et celle de la dépendance interviennent **simultanément ou dans un délai rapproché**.

## Commentaires de la convention fiscale franco-britannique du 19 juin 2008 en matière d'impôts sur le revenu et sur les gains en capital

*BOI 14 B-1-11*

### Cession de biens immobiliers

*Art. 14-1 de la Convention*

La plus-value réalisée par un résident britannique lors de la cession d'un bien immobilier situé en France est imposable en France y compris lorsqu'elle est réalisée par une entreprise, ayant son siège au Royaume-Uni et n'ayant pas d'établissement stable en France.

### Cession de parts d'entités à prépondérance immobilière

*Art. 14-2 de la Convention*

La plus-value réalisée par un résident britannique lors de la cession de parts ou actions de société, fiducie, institution, entité, partnership ou trust qui n'est pas coté et dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers situés en France est imposable en France.

### Cession de valeurs mobilières

*Art. 14-5 et 14-6 de la Convention*

En principe, la plus-value réalisée par un résident britannique lors de la cession d'une participation substantielle dans une société française soumise à l'IS est imposable dans le pays de résidence du cédant (en l'espèce la Grande-Bretagne).

Toutefois, si à un moment quelconque pendant les 6 années fiscales précédentes ou à un moment quelconque de l'année fiscale de cession, le cédant résident britannique a été résident français, il sera redevable de l'impôt sur la plus-value en France.