

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 26

MARS 2012

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 :

Taxe annuelle de 3%
*Cass. com 18 octobre 2011
(n°10-25.211)*

La Cour de cassation précise que **le fait que les actions d'une société sont au porteur n'interdit pas à la société de mettre en place un mécanisme lui permettant d'identifier les porteurs de ses titres**, et qu'il lui appartient de se donner les moyens de remplir complètement la déclaration prévue à l'article 990 E 2° du CGI, en fournissant le nom de ses actionnaires, pour bénéficier de l'exonération de la taxe litigieuse.

Toutefois, des déclarations d'une **opacité totale** sur la réalité et l'adresse des associés à la date de la déclaration ainsi que sur le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux ne respectent pas les dispositions de l'article 990 E 2° du CGI.

Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles : les précisions sur le calcul de l'assiette

Instruction du 15/02/2012 BOI 8 M-1-12 et article 1529 CGI

La taxe instituée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale impose au taux de 10% la première cession à titre onéreux de la pleine propriété d'un terrain nu depuis qu'il est devenu constructible, après son classement par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible.

Depuis le 28 septembre 2009, les modalités de calcul de l'assiette ont été modifiées.

Principe : calcul de la taxe sur la plus-value réalisée

prix de cession - prix d'achat actualisé en fonction du dernier indice INSEE des prix à la consommation hors tabac

A titre pratique, l'administration admet l'utilisation pour cette taxe des coefficients d'érosion monétaire qu'elle actualisera chaque année.

Pour recevoir le BOI 8 M-1-12 contenant ces coefficients, veuillez adresser votre demande à :

Céline POUZET

lettre@financiereaccreedee.com

Exception : calcul de la taxe sur les 2/3 du prix de cession

En l'absence d'éléments de référence (prix d'acquisition inconnu ou indéterminable), la taxe est calculée sur une assiette forfaitaire égale aux 2/3 du prix de cession du terrain.

Rappel : la taxe n'est pas due dans les cas suivants

- cessions de terrains exonérées d'impôt sur les plus-values immobilières des particuliers en application des 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI,
- cessions de terrains classés en zone constructible depuis plus de 18 ans au moment de la cession,
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à 3 fois son prix d'acquisition.

Loi de finances rectificative pour 2012

Loi n°2012-354 du 14/03/2012 publiée le 15/03/2012

Augmentation du prélèvement social à partir du 01/07/2012 pour les produits de placement : 3,4% → 5,4%

Cette augmentation porte l'ensemble des prélèvements sociaux à 15,5%.

Le taux d'imposition global des plus-values réalisées par les résidents fiscaux français sera donc porté à **34,5%**.

Augmentation du taux normal de TVA à partir du 01/10/2012 : 19,6% → 21,2%

Cette augmentation concerne notamment les ventes à terme, les ventes en état futur d'achèvement et les contrats de construction de maisons individuelles. Il est toutefois prévu pour ces ventes le maintien du taux de 19,6% lorsqu'un contrat préliminaire ou le contrat aura été enregistré chez un notaire ou auprès d'un service des impôts avant la publication de la loi, soit avant le 15/03/2012.

En revanche, pour les contrats enregistrés après la publication de la loi, les paiements faits jusqu'au 30/09/2012 seront soumis au taux de 19,6% et les paiements faits à partir du 01/10/2012 seront soumis au taux de 21,2%.