

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 42

OCTOBRE - NOVEMBRE 2013

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

Projet de loi de finances pour 2014

Texte résultant du scrutin public à l'Assemblée Nationale le 22/10/2013

Pour les cessions de biens immobiliers autre que les terrains à bâtir

Reprise des dispositions concernant les abattements pour durée de détention et l'abattement exceptionnel de 25% en vigueur depuis le 01/09/2013.

Pour les terrains à bâtir

Suppression de l'abattement pour durée de détention à partir du 01/03/2014.

Liste des Etats et Territoires non Coopératifs

Arrêté du 21 août 2013
JORF 28/08/2013

- Bermudes
- Brunei
- Botswana
- Guatemala
- Iles Marshall
- Iles Vierges Britanniques
- Jersey
- Montserrat
- Nauru
- Niue

Taxe sur les plus-values immobilières élevées (art. 1609 nonies G du CGI) : les précisions administratives

BOFIP-RFPI-TPVIE

Appréciation du seuil d'application de la taxe

La taxe est **due par le cédant** dès lors que le montant de la plus-value imposable (après application de l'abattement pour durée de détention et éventuellement de l'abattement exceptionnel de 25%), est supérieur à 50.000 €.

Cession par des indivisaires ou des concubins ou par un couple lié par un PACS : le seuil de 50.000 € s'apprécie individuellement au niveau de la **quote-part de plus-value réalisée par chacun des concubins, co-indivisaires ou des membres du couple liés par un PACS.**

Cession par un couple marié cédant un bien de communauté : il est admis d'apprécier le seuil de 50.000 € comme en matière d'indivision, c'est-à-dire au niveau de la **quote-part de plus-value revenant à chacun des époux** et non au regard de la plus-value totale réalisée par le couple.

Cession par des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu : la taxe est due par la personne morale qui réalise une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu. Le seuil de 50.000 € s'apprécie **au niveau du cédant, en l'occurrence la personne morale**, et non au niveau de chaque associé. Toutefois, il est **admis que le seuil soit apprécié au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'impôt sur le revenu.**

Ainsi, pour apprécier le seuil de 50.000 €, il n'est pas tenu compte de :

- la quote-part de plus-value revenant aux associés soumis à l'impôt sur les sociétés,
- la quote-part de plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant de l'exonération liée à la cession de la résidence principale (Art. 150 U II 1° du CGI) ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de la résidence principale (Art. 150 U II 1°bis du CGI).

Entrée en vigueur de la taxe

La taxe est applicable aux **cessions réalisées depuis le 01/01/2013**, à l'exception des cessions ayant fait l'objet d'une promesse de vente - *promesse unilatérale de vente dont la validité juridique est soumise au respect du formalisme prévu par l'article 1589-2 C. civ ou d'une promesse synallagmatique de vente (compromis)* - qui a acquis **date certaine** avant le 07/12/2012. Tel est le cas si :

- la promesse a été passée en la forme authentique avant cette date,
- la promesse de vente a été présentée à la formalité d'enregistrement du service des impôts avant cette date,
- le décès du promettant ou du bénéficiaire est survenu. L'acte reçoit date certaine à la date du décès,
- un officier public a dressé un acte pour constater la substance de l'acte sous seing privé.

A défaut d'avoir acquis date certaine, **la taxe ne sera pas applicable si la signature avant le 07/12/2012 est établie avec certitude.** Tel est le cas si un versement d'une somme afférente à la promesse de vente a été effectué avant le 07/12/2012 auprès d'un tiers (notaire, agent immobilier etc.) et à quelque titre que ce soit (acompte, arrhes, indemnité d'immobilisation ou paiement de frais de caution ou de garantie à l'établissement bancaire).

Les contribuables qui ont été soumis à tort en 2013 à cette taxe peuvent présenter une demande de restitution jusqu'au 31/12/2015

Actualisation de la liste des Etats et Territoires non coopératifs (ETNC)

Arrêté du 21 août 2013 - JORF 28/08/2013

Conséquences au regard des plus-values immobilières

Cet arrêté a précisé qu'à compter du 1^{er} janvier 2013 :

- Les Philippines sortent de la liste des ETNC,
- Les Bermudes, les Iles Vierges britanniques et Jersey entrent dans la liste des ETNC.

Les mesures fiscales répressives cessent de s'appliquer au 01/01/2013 pour les pays sortants :

les résidents fiscaux des **Philippines** qui ont cédé un bien immobilier en France en 2013 sont donc taxables au taux de **33,1/3%** (+ 15,5% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques) - au lieu de 75% précédemment (+ 15,5% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques).

Les mesures fiscales répressives s'appliqueront aux pays entrants à compter du 01/01/2014 :

les résidents fiscaux des **Bermudes, des Iles Vierges britanniques et de Jersey** qui céderont un bien immobilier en France à compter du 01/01/2014 seront donc taxables au taux de **75%** (+ 15,5% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques) - au lieu de 33,1/3% jusqu'au 31/12/2013 (+ 15,5% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques).