

FINANCIÈRE ACCRÉDITÉE

Filiale de Centuria Capital



Newsletter

Plus-value

NUMERO 47

OCTOBRE — NOVEMBRE 2014

4, avenue Bertie Albrecht
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 :

Quatrième avenant à la convention fiscale franco- luxembourgeoise

Signé le 05/09/2014

A compter de l'entrée en vigueur de cet avenant, les sociétés luxembourgeoises qui réaliseront des plus-values lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière françaises seront imposables en France.

Chaque Etat devra notifier à l'autre l'accomplissement des procédures relatives à la mise en vigueur de l'avenant. Cet avenant entrera en vigueur le premier jour du mois suivant le jour de réception de la dernière de ces notifications.

Régime d'imposition des plus-values résultant de cession de terrains à bâtir à partir du 01/09/2014

BOFIP-RFPI-PVI-20-20 n°157 / 158 et n°340 à 440

Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la T.V.A. sur les opérations immobilières, définis à l'article 257-I-2 1° du CGI ; c'est-à-dire « terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ».

Taux d'abattement pour durée de détenation

Pour les cessions réalisées à compter du 01/09/2014, il n'est plus opéré de distinction selon la nature des biens cédés (terrain à bâtir ou autres biens) pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention sont alignés sur ceux prévus pour les autres biens immobiliers.

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de la réduction impôt sur le revenu	Taux de la réduction prélèvements sociaux
0 à 5	0%	0%
6	6%	1,65%
7	12%	3,30%
8	18%	4,95%
9	24%	6,60%
10	30%	8,25%
11	36%	9,90%
12	42%	11,55%
13	48%	13,20%
14	54%	14,85%
15	60%	16,50%
16	66%	18,15%
17	72%	19,80%
18	78%	21,45%
19	84%	23,10%
20	90%	24,75%
21	96%	26,40%
22	100%	28%
23		37%
24		46%
25		55%
26		64%
27		73%
28		82%
29		91%
30		100%

Mise en place d'un abattement exceptionnel de 30%

Applicable aux cessions à titre onéreux réalisées par des personnes physiques résidentes, des sociétés résidentes relevant des articles 8, 8 bis et 8 ter du CGI, des contribuables non-résidents assujettis à l'impôt sur le revenu.

Cet abattement s'applique, sous les conditions cumulatives visées ci-dessous.

1°) Cessions ayant été précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 01/09/2014 et le 31/12/2015.

La cession doit avoir été précédée d'une promesse unilatérale de vente, dont la validité juridique est soumise au respect du formalisme prévu par l'article 1589-2 du code civil, ou d'une promesse synallagmatique de vente (compromis).

Cette promesse de vente doit avoir acquis date certaine à compter du 01/09/2014 et au plus tard le 31/12/2015, tel est le cas si durant cette période :

- la promesse est passée en la forme authentique,
- la promesse de vente a été présentée à la formalité d'enregistrement du service des impôts durant la période visée ci-dessus,
- 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.

2°) Cessions réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine.

3°) L'abattement ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une de ces personnes,
- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Cet abattement est appliqué pour la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Il s'applique après prise en compte :

- de l'abattement pour durée de détention
- de la compensation des plus et moins-values prévue à l'article 150 VD II du CGI.

Cette réforme est incluse dans le Projet de Loi de finances 2015 (article 4).