

Plus-values immobilières : BOFiP rectificatif !

NEWSLETTER 13 125 du 12 août 2013



Une semaine après avoir commenté le nouveau dispositif applicable aux plus-values immobilières (Voir Newsletter 123 du 3 août), Bercy publie un rectificatif...

09/08/2013 : RFPI - Nouvelles modalités de détermination des plus-values de cession de biens immobiliers autres que des terrains à bâtir pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013 - Rectificatif

Série / Divisions :

RFPI - PVI, RFPI - PVINR

Texte :

A la suite d'une erreur matérielle, la mise en ligne du 2 août 2013 est remplacée par la mise en ligne suivante.

Afin de contribuer à la fluidité du marché immobilier, les modalités d'imposition des plus-values immobilières sont modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013.

En premier lieu, et pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention prévu à l'[article 150 VC du code général des impôts \(CGI\)](#) sont modifiées pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières résultant de la cession de biens **autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.**

Ainsi,

- **pour l'impôt sur le revenu**, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :
- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans, au lieu de trente ans depuis le 1er février 2012.

- **pour les prélèvements sociaux**, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :
- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

Globalement, le régime applicable aux plus-values immobilières sur des biens autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant au regard de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sera, quelle que soit la durée de détention des biens concernés (au-delà de cinq ans), **plus favorable que le régime actuel**.

Ces nouvelles modalités d'imposition s'appliquent aux plus-values résultant de la cession de biens ou droits immobiliers, autres que des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant, et de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière réalisées dans les conditions prévues :

- à l'[article 150 U du CGI](#), à l'[article 150 UB du CGI](#), à l'[article 150 UC du CGI](#) et à l'[article 150 UD du CGI](#) par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#) ;
- à l'[article 244 bis A du CGI](#) par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu.

Pour les cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisés à compter du 1er septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention demeurent inchangées pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières afférentes à ces biens, tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux. A cet égard, il est précisé qu'il s'agit des terrains à bâtir au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'[article 257 du CGI](#).

En second lieu, **et pour les cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014**, un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.

Les cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés, mentionnés à l'[article 150 UB du CGI](#), à l'[article 150 UC du CGI](#), à l'[article 150 UD du CGI](#) et aux b à h du 3 du I de l'[article 244 bis A du CGI](#), ne bénéficient pas de l'abattement exceptionnel de 25 %.

Cet abattement ne s'applique pas non plus aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;

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

L'abattement exceptionnel de 25 % s'applique sur les plus-values nettes imposables, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention calculé dans les nouvelles conditions rappelées ci-dessus pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013.

Cet abattement exceptionnel est également applicable dans les mêmes conditions pour la détermination de l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées codifiée sous l'[article 1609 nonies G du CGI](#).

Commentaires :

Par ce rectificatif, Bercy élargit le champ d'application de l'abattement exceptionnel de 25 %. L'abattement exceptionnel de 25% n'est plus réservé aux logements à usage d'habitation, il s'appliquera aux cessions de biens ou droits immobiliers (autres que terrains à bâtir).