

Modalités de détermination des plus-values immobilières

(autres que des terrains à bâtir)

Du nouveau pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013



Avant de commenter la réforme sur le fonds, une petite réflexion sur la forme : Bercy vient de publier des commentaires administratifs se rapportant à une loi qui n'existe pas ! Le texte de la réforme figurera dans la loi de finances pour 2014 qui sera adoptée par le parlement fin 2013.

La règle constitutionnelle est pourtant simple : le parlement vote les lois, l'administration les applique...

Que se passera-t-il ensuite si le texte n'est pas voté ou censuré par le Conseil Constitutionnel ?

J'ai l'impression de ne plus comprendre les principes fondamentaux du droit constitutionnel qui m'ont été enseignés en Faculté de Droit....

Bercy s'attribue donc le droit de modifier unilatéralement le droit à compter du 1^{er} septembre 2013 !

A compter du 1^{er} septembre 2013, les modalités de décompte de l'abattement pour durée de détention sont modifiées. L'abattement sera déterminé de manière différente selon qu'il s'agira de calculer l'impôt sur le revenu ou les prélèvements sociaux (au taux de 15,5%)

En outre pour une période transitoire d'une année (du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014) un abattement exceptionnel est applicable. Il s'agit d'un abattement exceptionnel de 25 % appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux !

L'abattement exceptionnel de 25% s'appliquera sur l'assiette nette imposable des plus-values immobilières. Il s'appliquera donc après la prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué !

Texte du BOFiP du 3 août 2013

BOI-RFPI-PVI-20-20 : RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value imposable

BOI-RFPI-PVINR-20-10 : RFPI - PVINR - Assiette du prélèvement

BOI-RFPI-SPI-20 : RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Détermination de la plus-value imposable

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 1^{er} septembre 2013.

*En premier lieu, **et pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} 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 des 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 1^{er} 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 réalisées à compter du 1^{er} 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^o du 2 du I de l'article 257 du CGI.

En second lieu, et pour les cessions intervenant du 1^{er} 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 seule cession de logements 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'une 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 1^{er} 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. (Il s'agit de la surtaxe instituée depuis le 1^{er} janvier 2013 sur les plus-values de plus de 50 000 €)

Un petit calcul comparatif :

La petite simulation qui figure ci-dessous envisage 3 calculs à partir de données figées :

- Type d'acquisition : à titre onéreux
- Durée de détention : 10 ans révolus
- Prix d'acquisition : 300 000 €
- Prix de cession : 450 000 €
- Frais d'acquisition : 22 500 €
- Travaux : 45 000 €

Trois dates de vente sont envisagées :

- le 1/8/2013
- le 1/9/2013
- le 1/9/2014

	Cession le 01/08/2013		Cession le 01/09/2013		Cession le 01/09/2014	
	Impôt	Prél. Soc.	Impôt	Prél. Soc.	Impôt	Prél. Soc.
Plus-value BRUTE	82 500 €		82 500 €		82 500 €	
Abatt. détention	10%	10%	30%	8,25%	30%	8,25%
Plus-value NETTE	74 250 €	74 250 €	57 750 €	75 694 €	57 750 €	75 694 €
Abatt. spécial			25%	25%		
Plus-value NETTE IMP.	74 250 €	74 250 €	43 313 €	56 770 €	57 750 €	75 694 €
Taux d'imposition	19%	15,5%	19%	15,5%	19%	15,5%
Impôt	14 108 €	11 509 €	8 229 €	8 799 €	10 973 €	11 733 €
Surtaxe	1 485 €		0 €		1 043 €	
Fiscalité totale	27 101 €		17 029 €		23 748 €	
Prix de cession nette	422 899 €		432 971 €		426 252 €	
Fiscalité/Prix cession	6,02%		3,78%		5,28%	