

PLUS VALUES IMMOBILIERES DETERMINATION DE LA DUREE DE DETENTION

NEWSLETTER 15 278 du 28 AVRIL 2015



Analyse par JACQUES DUHEM

En cas de cession à titre onéreux d'un immeuble, une plus-value peut être réalisée. Pour déterminer la base taxable, le cédant va bénéficier d'abattements pour durée de détention.

Le taux et le rythme des abattements diffèrent selon qu'il s'agit de déterminer la base imposable à l'impôt sur revenu et l'éventuelle surtaxe et la base imposable au titre des prélèvements sociaux :

Durée de détention	Abattement appliqué sur la base IR/Surtaxe	Abattement appliqué sur la base Prélèvements sociaux
1 à 5 ans	0	0
6 ans	6%	1,65%
7 ans	12%	3,30%
8 ans	18%	4,95%
9 ans	24%	6,60%
10 ans	30%	8,25%
11 ans	36%	9,90%
12 ans	42%	11,55%
13 ans	48%	13,20%
14 ans	54%	14,85%
15 ans	60%	16,50%
16 ans	66%	18,15%
17 ans	72%	19,80%
18 ans	78%	21,45%
19 ans	84%	23,10%
20 ans	90%	24,75%
21 ans	96%	26,40%
22 ans	100%	28%
23 ans	100%	37%
24 ans	100%	46%
25 ans	100%	55%
26 ans	100%	64%
27 ans	100%	73%
28 ans	100%	82%
29 ans	100%	91%
30 ans	100%	100%

La durée de détention doit être considérée entre la date d'acquisition du bien et la date de la cession de ce dernier. La détermination de la date de cession ne pose en pratique que très rarement problème. Il s'agit de la date de l'acte authentique constatant la cession.

La date d'acquisition constitue le point de départ du délai de détention. Sa détermination peut s'avérer en pratique délicate.

Le BOFiP nous propose utilement un *catalogue* des situations diverses et variées susceptibles d'être rencontrées.

Point de départ du délai de détention selon la nature de l'acquisition

Nature de l'acquisition	Point de départ du délai de détention
Acquisition à titre onéreux	Date de l'acte qui constate l'opération d'achat. La date de l'enregistrement ou celle de la formalité fusionnée n'a pas à être retenue.
Acquisition sous condition suspensive	Date de la réalisation de la condition sans qu'il y ait lieu de tenir compte, comme en droit civil, de l'effet rétroactif qui lui est attaché.
Acquisition par fractions successives	Date de chacune des acquisitions.
Démembrement de propriété	<ul style="list-style-type: none">- Cession d'un droit démembrement portant sur un bien acquis en pleine propriété : date d'acquisition du bien en pleine propriété (date de l'acte ou date d'ouverture de la succession).- Cession après réunion de la propriété : la durée de détention doit être décomptée à partir de la première des deux acquisitions qu'elles soient à titre onéreux, à titre gratuit ou par voie d'extinction naturelle.
Bien acquis à la suite d'une opération de remembrement	Date d'acquisition du terrain apporté à l'association (remembrement urbain) ou remis à l'échange (remembrement rural) dès lors que les opérations de remembrement ou d'échange présentent un caractère intercalaire.
Rétrocession d'un immeuble exproprié	Principe : date de rétrocession de l'immeuble exproprié. Mesure de tempérament : date de l'acquisition faite à l'origine par le cédant à la condition que l'acte authentique de rétrocession intervienne avant le versement de l'indemnité d'expropriation.
Rétrocession d'un immeuble préempté	Date d'acquisition résultant du droit de rétrocession de l'immeuble préempté.
Immeuble acquis en l'état futur d'achèvement	Date de conclusion du contrat.
Immeuble reçu en échange	Date de l'acte constatant l'échange sauf si cet acte comporte une condition suspensive.
Immeuble reçu en dation	Date à laquelle le contrat de vente du terrain contre remise d'immeubles a été conclu.
Acquisition à titre gratuit	<ul style="list-style-type: none">- Pour les mutations par décès : date d'ouverture de la succession.- Pour les mutations entre vifs : date de l'acte.
Immeubles construits par le cédant	<ul style="list-style-type: none">- Fraction de la plus-value afférente au terrain : date d'acquisition du terrain indépendamment de la date du début d'exécution des travaux de construction.- Fraction de la plus-value afférente à la construction : date du début d'exécution des travaux de construction. La preuve du début d'exécution des travaux résulte, en principe, de la délivrance du

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne

	<p>récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier faite en mairie. Toutefois, lorsque cette déclaration n'a pas été déposée, la preuve peut résulter soit des mémoires des entrepreneurs de maçonnerie ou de terrassement, s'ils sont suffisamment probants, soit des bons de commande délivrés par les sociétés de construction à condition qu'ils comportent l'indication des acomptes à payer (montants et dates) par rapport à l'état d'avancement des travaux et qu'ils soient appuyés des justifications relatives aux paiements effectués.</p>
Immeubles bâtis acquis par accession à l'issue d'un bail à construction ou d'un bail ordinaire (construction sur sol d'autrui)	<p>- Fraction de la plus-value afférente au terrain : date effective d'acquisition par le bailleur.</p> <p>- Fraction de la plus-value afférente à la construction réalisée dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail ordinaire : date d'expiration du bail, initial ou prorogé, ou de sa résiliation anticipée quand bien même l'accession se réaliserait au fur et à mesure de la construction ou de l'incorporation au sol des constructions.</p>
Transfert dans l'avoir de la communauté universelle d'un immeuble acquis par l'un des deux époux précédemment mariés sous le régime de la séparation de biens ou acquis avant le mariage	Date de l'acquisition par l'époux apporteur.
Attribution d'un bien propre de l'ex-époux débiteur en paiement d'une prestation compensatoire en capital versée en exécution d'une décision de justice	<p>Date de l'attribution de ce bien au cédant.</p> <p>Par ailleurs, il est précisé que la valeur de la plus-value immobilière réalisée lors de la cession du bien par l'ex-époux attributaire est déterminée en retenant la valeur du bien au jour de l'attribution (RM Moyne-Bressand n°83591, JO AN du 29 août 2006 p. 9083 (BOI-RFPI-PVI-10-30 au I § 20)).</p>
Décès d'un conjoint. Clause d'attribution intégrale de la communauté	Date d'acquisition du bien par les époux communs en biens à condition qu'il n'existe pas d'enfant d'un premier lit.
Partage	<p>- Plus-value de partage : date d'acquisition du bien, c'est-à-dire de la date d'entrée dans l'indivision (date du décès pour les indivisions successorales, date de l'acte notarié en cas de donation ou d'acquisition du bien ou date de publication de la clôture de la liquidation en cas de dissolution de société).</p> <p>- Cession ultérieure d'un bien par l'attributaire à la suite d'un partage ayant donné lieu à l'imposition de la plus-value de partage :</p>

	<p>- Si l'attributaire n'était pas membre de l'indivision initiale, la date d'acquisition est la date de l'acte de partage.</p> <p>- Si l'attributaire était membre de l'indivision initiale, les dates d'acquisition à retenir pour la fraction de la plus-value correspondant à la part détenue depuis l'origine dans l'indivision et pour celle correspondant à la part acquise lors du partage sont respectivement la date d'entrée du bien en indivision et la date de l'acte de partage.</p> <p>- Cession ultérieure d'un bien acquis lors d'un partage n'ayant pas donné lieu à l'imposition de la plus-value :</p> <p>La date d'acquisition à retenir pour la détermination de l'abattement est la date d'entrée en indivision. Il en est notamment ainsi en cas de cession par l'attributaire d'un bien acquis pour partie dans le cadre d'une donation-partage faisant suite à une acquisition indivise par voie de succession. Dans cette situation, la date à retenir pour la détermination de l'abattement pour durée de détention est la date du décès.</p> <p>Des précisions complémentaires figurent au BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10.</p>
Licitation	<p>- Au profit d'un tiers étranger à l'indivision : date de la licitation quelle que soit l'origine de l'indivision (successorale, de communauté conjugale ou autre).</p> <p>- Au profit de l'un des coïndivisaires, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ses descendants, ascendants ou ayant droit à titre universel : il convient de procéder à la même distinction que pour les partages suivant que la licitation ait donné lieu ou pas à l'exonération de la plus-value de partage.</p>
Immeuble donné par avance d'hoirie	BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10 au III-E § 430 à 470.
Biens ayants figurés à l'actif d'une entreprise (biens dits « migrants »)	<p>- Le bien cédé a d'abord fait partie du patrimoine privé du contribuable avant d'être inscrit à l'actif : l'abattement pour durée de détention est calculé à partir de la date d'acquisition et jusqu'à la date d'inscription au bilan.</p> <p>- Le bien cédé a été, immédiatement après l'achat, inscrit à l'actif de l'entreprise puis a été repris dans le patrimoine privé du contribuable : l'abattement pour durée de détention est calculé à partir de la date du retrait et jusqu'à la date de cession.</p> <p>- Le bien cédé a successivement fait partie du patrimoine privé, puis été inscrit à l'actif de l'entreprise puis repris dans le patrimoine privé : pour le calcul de l'abattement pour durée de détention, les deux plus-</p>

	values privées sont à considérer ensemble ; la période au titre de laquelle la plus-value est professionnelle n'est pas prise en compte.
Bien immobilier recueilli en vertu d'une clause de tontine	Le bénéficiaire de la clause de tontine est réputé propriétaire de la totalité de l'immeuble depuis la date d'acquisition effectuée en commun : la plus-value qu'il réalise ultérieurement à l'occasion de la cession de cet immeuble doit être déterminée à partir du prix d'acquisition payé par les acquéreurs en commun. La date de cette acquisition constitue le point de départ de l'abattement pour durée de détention.
Réintégration d'une donation antérieure dans le cadre d'une donation-partage	<p>- La réintégration est effectuée par un rapport en nature de la donation antérieure :</p> <p>* si le bien fait l'objet d'une réattribution au donataire initial, dans le cadre de la donation-partage, la date d'acquisition est celle de la donation antérieure ;</p> <p>* si le bien ne retombe pas dans le patrimoine du donataire initial, la date d'acquisition est celle de la donation-partage.</p> <p>- La réintégration est effectuée par un rapport en moins prenant : la date d'acquisition est celle de la donation initiale.</p>
Usucapion ou prescription acquisitive	Comme en matière de droit civil (C. Civ. art. 2258 et suivants), la date d'acquisition correspond à la date de début de possession du bien usucapé.

NOS PROCHAINES FORMATIONS

LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITE PATRIMONIALE UNE FORMATION DE DEUX JOURS ANIMEE PAR JACQUES DUHEM



PARIS
LES 10 ET 11 JUIN 2015

DETAILS ET INSCRIPTIONS

[CLIQUEZ ICI](#)

PRATIQUE DE L'ASSURANCE-VIE : CONSEILS, SECURISATION ET OPTIMISATION ANIMEE PAR STEPHANE PILLEYRE



PARIS
Le 16 JUIN 2015

DETAILS ET INSCRIPTIONS

[CLIQUEZ ICI](#)

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE
jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com
Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne



AIX EN PROVENCE

Le 17 JUIN 2015

DETAILS ET INSCRIPTIONS

[CLIQUEZ ICI](#)

SOCIETES CIVILES : UNE APPROCHE JURIDIQUE ET FISCALE PRATICO-PRATIQUE...

« De la théorie, à la pratique... »

Une formation d'une durée de 7 heures co-animée par STEPHANE PILLEYRE ET JEAN PASCAL RICHAUD

PARIS

le

25 Juin 2015



**DETAILS ET
INSCRIPTIONS**

[CLIQUEZ ICI](#)

Lyon

le

26 Juin 2015



**DETAILS ET
INSCRIPTIONS**

[CLIQUEZ ICI](#)

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem

38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr

jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne