

Plus-values immobilières - Fiscalité allégée et changements depuis le 1er septembre 2013

27-09-2013 14:00 par [gvfinances](#)(commentaires : 0)

Le gouvernement a modifié les règles d'imposition des plus-values immobilières (hors cessions de terrains à bâtir) réalisées **à compter du 1er septembre 2013**, en les allégeant de façon substantielle.

L'abattement pour durée de détention a été majoré pour l'IR (aboutissant à une **exonération totale au bout de 22 ans au lieu de 30**), mais légèrement réduit pour les prélèvements sociaux (dont l'exonération reste toutefois acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans) et un **nouvel abattement exceptionnel de 25 %** a été mis en place pour une durée d'un an. De nouveaux formulaires ont été mis en ligne en tenant compte de ces nouvelles modalités de calcul.

Par ailleurs l'administration fiscale a apporté des précisions sur les modalités d'application de la nouvelle surtaxe progressive grevant les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € réalisées depuis le 1er janvier 2013, notamment quant à l'appréciation du seuil de 50 000 € qui doit être individualisé par cédant, y compris en cas de cession par un couple d'un bien de la communauté.

Un nouvel abattement pour durée de détention

L'abattement pour durée de détention a été aménagé sur 2 points pour les cessions d'immeubles (hors terrains à bâtir qui demeurent soumis au régime d'abattement applicable avant le 1er septembre 2013) réalisées à compter du 1er septembre 2013.

Jusqu'alors, un abattement unique s'appliquait pour toutes les impositions (IR, prélèvements sociaux et surtaxe progressive) aboutissant à une exonération au bout de 30 ans.

Le gouvernement a souhaité réduire la durée de détention permettant aux cédants de bénéficier de l'exonération d'IR et de surtaxe, qui passe ainsi de 30 ans à 22 ans, mais n'a pas modifié celle applicable en matière de prélèvements sociaux.

A compter du 1er septembre 2013, l'abattement pour durée de détention est donc distinct pour l'IR et les prélèvements sociaux :

Pour l'IR, l'abattement pour durée de détention s'établit à :

- **6 %** pour chaque année de détention **au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème**,
 - **4 %** pour **la 22ème année révolue de détention**,
- soit une exonération totale à l'issue d'un délai de détention de 22 ans ;

pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention s'établit à :

- **1,65 %** pour chaque année de détention **au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème**,
- **1,60 %** pour **la 22ème année de détention**,

- **9 %** pour chaque année **au-delà de la 22ème**,
soit une exonération totale à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans, mais avec des taux beaucoup moins progressifs.

Un nouvel abattement exceptionnel et temporaire de 25 %

Un abattement exceptionnel temporaire de 25 % est mis en place pour les cessions d'immeubles ou de droits s'y rapportant (hors terrains à bâtir) intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014.

Cet abattement, qui est déduit, pour la détermination du montant imposable à l'IR, aux prélèvements sociaux et à la surtaxe progressive, de la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention, 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 ou de plusieurs de ces personnes,

- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire, 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 ;

ni aux cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés.

L'administration a mis en ligne deux nouveaux formulaires pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013 : un formulaire pour les immeubles soumis à ces nouvelles règles et un second pour les terrains à bâtir qui n'en bénéficient pas et demeurent soumis au régime applicable jusqu'au 31 août 2013 (abattement unique pour durée de détention).

Une surtaxe progressive sur les plus-values supérieures à 50 000 €

L'administration fiscale a précisé les contours de la nouvelle surtaxe progressive s'appliquant aux plus-values immobilières supérieures à 50 000 € réalisées depuis le 1er janvier 2013.

Le principal apport de ces commentaires concerne l'appréciation du seuil de 50 000 € déclenchant la soumission à cette taxe, pour laquelle l'administration retient une méthode favorable aux contribuables.

En effet, l'administration précise que ce seuil doit être individualisé par cédant (indivisaires) y compris en cas de cession d'un bien conjointement par un couple marié ou pacsé : chacun des époux ou partenaires et considéré comme co-cédant. Ainsi, le seuil est doublé pour ces couples.

Exemple : Jean et Marie, mariés sous le régime légal, cèdent conjointement un immeuble détenu en communauté et réalisent à raison de cette cession une plus-value nette imposable de 70 000 €. Ils ne sont pas redevables de la taxe sur les plus-values élevées puisque la quote-part de plus-value imputable à chacun des époux, soit 35 000 €, est inférieure au seuil d'imposition de 50 000 €.

En revanche, en cas de cession d'un bien immobilier par une personne morale générant une plus-value imposable à l'IR, le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau de la société (et non des associés) mais en faisant abstraction de la quote-part de plus-value :

- revenant à des associés soumis à l'IS,

- revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération liée à la cession de la

résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de celle-ci.

Enfin, l'administration confirme que la taxe ne s'applique pas :

- aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant,
- aux plus-values bénéficiant d'une exonération d'IR ou de prélèvement sur les non résidents. En cas de cession par une personne morale, les exonérations liées à la cession de la résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de celle-ci dont peuvent bénéficier certains associés s'appliquent à la plus-value soumise à la taxe réalisée par la société au prorata des droits détenus par les associés qui bénéficient de ces exonérations.

Par: Guillaume VRIGNAUD

Ajouter un commentaire