

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

**LES OPPORTUNITÉS
FISCALES À SAISIR AVANT
LE 1^{ER} FÉVRIER 2012**





PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

LES OPPORTUNITÉS FISCALES À SAISIR AVANT LE 1^{ER} FÉVRIER 2012

En raison de la réforme de la fiscalité du patrimoine, des opérations de nature immobilière peuvent encore être envisagées à court terme pour bénéficier de dispositions fiscales plus favorables. En effet, la loi de finances rectificative n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 (JO du 20 septembre 2011) va prochainement alourdir sensiblement la fiscalité des plus-values immobilières.

LE NOUVEAU CALCUL DE L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

L'exonération de la résidence principale est maintenue. En revanche, l'imposition des plus-values lors de la vente de tous autres biens immobiliers (résidences secondaires, biens locatifs...) est profondément modifiée, et ce à plusieurs niveaux :

> L'**actuel abattement pour durée de détention** de 10% par an au-delà de la 5^e année est remplacé par :

- un abattement de 2 % entre la 6^e et la 17^e année de détention (il n'existe pas d'abattement avant la 5^e année de détention) ;
- un abattement de 4 % entre la 18^e et la 24^e année de détention ;
- et 8 % au-delà de la 24^e année de détention (c'est-à-dire de la 25^e à la 30^e année de détention du bien immobilier).

> L'**abattement fixe** de 1 000 euros en vigueur jusqu'à présent est supprimé depuis le 21 septembre 2011.

L'**exonération totale** de plus-value immobilière interviendra donc au bout de 30 ans au lieu des 15 ans actuels. Cette mesure sera applicable à compter du 1^{er} février 2012.

Attention, il existe une **exception** concernant les apports de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à des biens immobiliers à une société (telle une SCI) dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes, est un associé ou le devient à l'occasion de l'apport, pour lesquels l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions a été fixée au 25 août 2011.

> Le **taux global d'imposition des plus-values** augmente de 31,3 % à 32,5 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu + 13,5 % au titre des prélèvements sociaux) pour les plus-values constatées à compter du 1^{er} octobre 2011.

Les personnes ayant pour projet de vendre un bien immobilier autre que leur résidence principale, ont éventuellement intérêt à finaliser l'opération avant le 1^{er} février 2012 pour deux raisons :

- si elles détiennent leur bien depuis plus de 15 ans, l'exonération totale demeure ;
- si elles détiennent leur bien depuis moins de 15 ans, l'abattement pour durée de détention actuel (10 % par an de la 6^e à la 15^e année) s'applique. Néanmoins, le **taux de l'impôt de 32,5 % est applicable à compter du 1^{er} octobre 2011.**

Les personnes détenant un bien depuis plus de 30 ans ne sont pas affectées par la réforme et ce, même après le 1^{er} février 2012.

EXEMPLE Monsieur FELIX a acheté sa résidence secondaire en 1995 au prix de 60 000 €. Elle vaut actuellement 160 000 €. Il souhaite vendre et s'interroge sur l'intérêt de le faire rapidement.

• Si Monsieur FELIX revend son bien avant le 1^{er} février 2012, sa détention étant supérieure à quinze ans, il ne supportera pas d'imposition sur la plus-value.

• Si Monsieur FELIX avait acquis cette résidence le 1^{er} janvier 1999 et qu'il décide de la vendre avant le 1^{er} février 2012, le montant de la plus-value serait de :

- frais de notaire (montant réel ou forfait de 7,5 %) = 4 500 €
- travaux (montant des factures d'entreprises ou forfait de 15 % au-delà de 5 ans de détention) = 9 000 €
- plus-value brute : 160 000 € - (60 000 € + 4 500 € + 9 000 €) = 86 500 €
- abattement pour durée de détention : 13 ans à raison de 10 % par année de détention à compter de la 6^e année soit 80 %
86 500 € x 80 % = 17 300 €
- Soit une plus-value imposable de : 17 300 € x 32,5 % = 5 625 €

• Si Monsieur FELIX revend ce bien acquis en 1995 après le 1^{er} février 2012, la plus-value sera de :

- frais de notaire (montant réel ou forfait de 7,5 %) = 4 500 €
- travaux (montant des factures d'entreprises ou forfait de 15 % au-delà de 5 ans de détention) = 9 000 €
- plus-value brute : 160 000 € - (60 000 € + 4 500 € + 9 000 €) = 86 500 €
- abattement pour durée de détention : 12 ans à raison de 2 % par année de détention de la 6^e à la 17^e année soit 24 %
86 500 € x 24 % = 65 740 €
- Plus-value imposable : 65 740 € x 32,5 % = 21 365 €

Consultez votre notaire