

FISCALITE DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Préambule

Le projet de la 2^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 modifie la fiscalité des plus-values immobilières des particuliers. L'abattement sur la plus-value de 10 % par année de détention au-delà de 5^{ème} aboutissant à une exonération totale au bout de 15 ans, est aménagé.

1. Calcul de la plus-value

Le calcul de la plus-value s'effectue suivant les modalités prévues aux articles 150 V à 150 VE du CGI.

La **plus-value brute** est égale à la *différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition*. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés parmi lesquels :

- les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit y compris les droits de mutation à titre gratuit ;
- les frais afférents à l'acquisition à titre onéreux retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit forfaitairement pour les immeubles (à l'exclusion des parts). Dans ce dernier cas, ils sont fixés à **7,5 %** du prix d'acquisition ;
- les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration retenues soit sous certaines conditions pour leur montant réel, soit forfaitairement à **15 %** du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition.

2. Territorialité

Selon le droit interne français, sont imposables en France :

- Les plus-values réalisées par un résident fiscal français à l'occasion de la cession d'immeubles situés en France et à l'étranger,
- Les plus-values réalisées par un contribuable non domicilié en France lors de la cession d'immeubles situés en France.

La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués directement par le notaire chargé de la vente.

Présentation du régime

Le régime d'imposition a été modifié par la loi 2004-1485 du 30/12/2004 (article 150 U du Code Général des Impôts). **La taxation est réalisée à un taux forfaitaire de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 13,5 % à compter du 1^{er} octobre 2011.**

La plus value brute bénéficie d'un abattement de 10% par an à partir de la 6^{ème} année.

A partir du 1^{er} février 2012, l'abattement par année de détention serait progressif.

- 2% par an à partir de la 6^{ème} année et jusqu'à la 17^{ème} année de détention ;
- 4% par an au-delà de la 17^{ème} année et jusqu'à la 24^{ème} année de détention ;
- 8% par an au-delà de la 24^{ème} année et jusqu'à la 30^{ème} année de détention ;

L'exonération est totale au terme de la 30^{ème} année de détention.

L'abattement de 1 000 € est supprimé.

Cas d'exonération de taxation sur la plus-value :

Exonération sans condition de la plus-value de la résidence principale : La plus-value dégagée suite à la cession de la résidence principale est exonérée de taxation.

Exonération de la plus-value de la résidence secondaire ou immeuble mis en location ou non occupé, sous certaines conditions : Sous réserve d'un vote définitif du parlement, bien que cet amendement ait été adopté par l'Assemblée Nationale pour la première partie du projet de loi de finances pour 2012, les détenteurs, de résidence secondaire ou immeuble mis en location ou non occupé, qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale pourraient être exonérés de la taxe sur les plus values immobilières, mais à plusieurs conditions :

- Cette exonération ne serait applicable que lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession.
- L'exonération ne serait applicable que dans un délai de 24 mois à compter de la cession
- Seule bénéficierait de l'exonération la fraction du prix de vente remployée dans l'acquisition ou construction d'une résidence principale.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les non-résidents français

L'article 244 bis A du CGI fixe l'imposition des plus-values immobilières pour les personnes non domiciliées fiscalement en France.

Résident d'un État membre de l'UE	Non résident d'un État membre de l'UE
19% (art.244 bis A du CGI)	33% 1/3 (art.244 bis A du CGI) sous réserve des conventions internationales applicables

Comme les résidents français, les non-résidents bénéficient des mêmes abattements (voir ci-dessus).

L'article 150 U II 2^{ème} du CGI précise l'exonération des plus-values réalisées lors de la cession de l'habitation en France des non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, à la double condition :

- le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue, pendant au moins 2 ans à un moment quelconque antérieurement à la cession
- Il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession. Attention, lorsque le bien a été donné en location, il n'est pas considéré comme en libre disposition.

La loi de Finance rectificative pour 2011 prévoit cette exonération **dans la limite d'une cession par contribuable.**

Obligations déclaratives :

L'impôt afférent à la plus-value est déclaré et payé par le Notaire à la conservation des hypothèques lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble. Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont toutefois prévues dans certaines situations très particulières (ordonnance judiciaire ; acte passé en la forme administrative ; etc.)

En tant que non-résident vous devez désigner un représentant fiscal et déposer une déclaration au centre des non-résidents, rue du centre à Noisy Le Grand ;(extrait de l'instruction fiscale 8M-1-05 du 4 août 2005).

Par ailleurs par dérogation à l'article L136-6 du code la Sécurité Sociale, **un non-résident n'est pas assujetti aux prélèvements sociaux.**