

La taxation de la plus-value immobilière

Prévue pour le 2^{ème} semestre, cette réforme, déjà repoussée une première fois, ne devrait pas concerner les résidences principales.

Marie Guyader

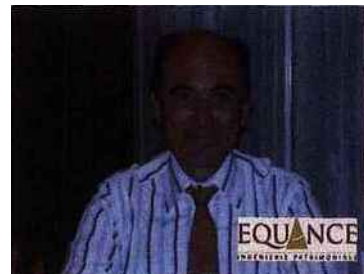
Présidence de la République - P. Segrette



« Quand on est propriétaire la première fois, on vend son logement pour en acheter un plus grand parce qu'il y a un enfant qui arrive dans la famille, et naturellement c'est la plus-value qu'on fait qui permet d'acheter »,

a commenté Nicolas Sarkozy lors de l'émission du 10 février dernier, « Paroles aux Français ».

L'entrée en vigueur de la réforme de la fiscalité du patrimoine est prévue pour le 1^{er} juillet 2011. Et si les sujets brûlants de l'ISF et du bouclier fiscal sont notamment sur le devant de la scène, n'oubliez pas que d'autres mesures sont aussi au programme comme la taxation de la plus-value immobilière. Et pourtant, à force de l'attendre, on se demandait si elle allait vraiment voir le jour. Après avoir reculé l'été dernier, le gouvernement semble aujourd'hui prêt à sauter le pas, mais pas pour la résidence principale... une bonne nouvelle pour de nombreux propriétaires ! Seul l'assujettissement aux prélèvements sociaux des plus-values tirées de la vente d'un bien immobilier (investisseur et résidence secondaire) semble à l'ordre du jour. L'objectif : combler un



« La plus-value pourrait engendrer une tendance haussière des valeurs immobilières. »

Olivier Pietri, associé fondateur d'Equance Assistance Fiscale

peu le déficit de l'État tout en conservant une certaine fluidité du marché, permettant ainsi aux Français de continuer à acheter leur logement.

Ce qui se passait jusqu'à maintenant

Jusqu'à présent, les plus-values réalisées sur tout bien immobilier étaient taxées fiscalement au taux de 19%. Tous les biens sauf la résidence principale, ceux de moins de 15.000 € et les logements détenus depuis plus de 15 ans ! Il existe en effet un abattement pour durée de détention qui s'applique tant sur la plus-value taxable au taux de 19% que sur les contributions sociales, lorsque l'immeuble est détenu depuis plus de 5 ans. D'autre part, la plus-value est diminuée d'un abattement de 10% par année de possession de l'immeuble au-delà de la 5^{ème} année : 10% pour 6 ans, 20% pour 7 ans, 30% pour 8 ans, 40% pour 9

La SCI, une solution ?

Les experts du secteur s'accordent pour dire qu'il s'agit d'une solution utile et légale pour faire face à cette taxation en cas de vente de biens immobiliers. Comme l'évoque Olivier Pietri,

associé fondateur d'Equance Assistance Fiscale, dans sa lettre fiscale : en plus de permettre de maîtriser le coût final en limitant la future taxation de 12,3% à la plus-value constatée

après constitution de la SCI (société civile immobilière), une SCI présente l'intérêt de préparer avantageusement la transmission de son patrimoine.



Seuls les investisseurs et les propriétaires de résidences secondaires devraient être concernés par cette taxation.

ans, 50% pour 10 ans... Voilà pourquoi, les biens de plus de 15 ans sont totalement exonérés aujourd'hui. Mais, les choses pourraient changer si le gouvernement décide de soumettre les plus-values immobilières aux prélèvements sociaux de 12,3% dès le premier euro. Sans prendre en compte ces fameux abattements.

À quoi doit-on s'attendre ?

C'est bien là toute la question car rien n'est encore clairement défini. Le gouvernement envisage de réformer la taxation des plus-values immobilières. Certes. Et la vente de la résidence principale ne serait pas touchée. C'est en tout cas ce qu'a confirmé le président Nicolas

Sarkozy lors de l'émission «Paroles de Français» le 10 février dernier. Il s'est dit opposé à la taxation des plus-values sur la résidence principale pour une raison assez simple : le rêve d'être propriétaire et la garantie offerte par la propriété de ne pas

être mis dehors en cas de maladie ou de chômage. «*Quand on est propriétaire la première fois, on vend son logement pour en acheter un plus grand parce qu'il y a un enfant qui arrive dans la famille et, naturellement, c'est la plus-value qu'on fait qui permet d'acheter*», a également déclaré le président de la République.

Comme le souligne Olivier Pietri,

Près de 43.000 €

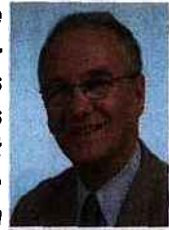
C'est l'économie qu'il est possible de réaliser sur la plus-value d'un bien immobilier en créant une SCI. Cet exemple se base sur un bien acquis en 1990 pour la somme	de 100.000 €, dont les frais d'acquisition représentent 7.500 € et les frais de travaux 15.000 €. En 2011, la valeur de ce bien est de 600.000 € et sera de	650.000 € en 2012. D'après le projet du gouvernement, la taxation serait de 64.882 € alors qu'elle atteindrait les 22.000 € si une SCI est créée.
--	---	---

Sources : Lettre d'information fiscale Equance, janvier 2011

RA.Tourisme/M. Rouggy



«La réforme des plus-values immobilières de 2004 était cohérente avec la



réduction des droits de mutation à titre onéreux... Cependant, cette réforme comportait une faille : elle ne faisait pas un sort particulier aux prélèvements sociaux»,

a déclaré Gilles Carrez (rapporteur général du Budget) à l'Assemblée nationale, lors des travaux en commission préparant la loi de finances pour 2011.

associé fondateur d'Equance Assistance Fiscale, «on va principalement s'orienter vers la taxation aux contributions sociales des plus-values immobilières brutes avant tout abattement pour durée de détention». Alors, qui cette réforme va-t-elle toucher précisément ? «Elle concernera à la fois les investisseurs et les propriétaires de résidences secondaires».

Avant même que le Président de la

Le 1^{er} juillet 2011

C'est la date probable de l'entrée en vigueur de la réforme de la fiscalité du patrimoine.

République ne réponde aux questions des Français, Olivier Pietri était déjà persuadé que les résidences princi-

pales ne seraient pas touchées. Les faits semblent lui donner raison.

A une hausse des prix ?

C'est une réalité : les changements ne sont jamais anodins. Ils entraînent des conséquences plus ou moins importantes, une sorte d'effet papillon à plus ou moins grande échelle. Au vu de ces données, quels sont les risques que pourrait engendrer cette réforme ? L'associé fondateur d'Equance Assistance Fiscale répond à la question que l'on se pose tous. «Sur le marché, la plus-value supportant 12,3% de plus, il pourrait y avoir une petite tendance haussière des valeurs immobilières : les vendeurs de certains biens pourraient essayer de faire payer le coût de la plus-value à l'acquéreur. C'est sous toute réserve bien entendu, compte tenu du marché de l'immobilier qui dans certaines régions est déjà relativement élevé», nuance Olivier Pietri avant d'ajouter : «Je ne vois pas une hausse de 12%, même de 10% pour compenser. La hausse serait bien plus faible». Reste à savoir maintenant à quelle sauce nous serons définitivement mangés le 1^{er} juillet prochain.

Prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et des placements

Prélèvements sociaux	Taux
Contribution sociale généralisée (CSG)	8,2%
Contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS)	0,5%
Prélèvement social	2,2%
Contributions additionnelles au prélèvement social	1,4%
Total	12,3%