



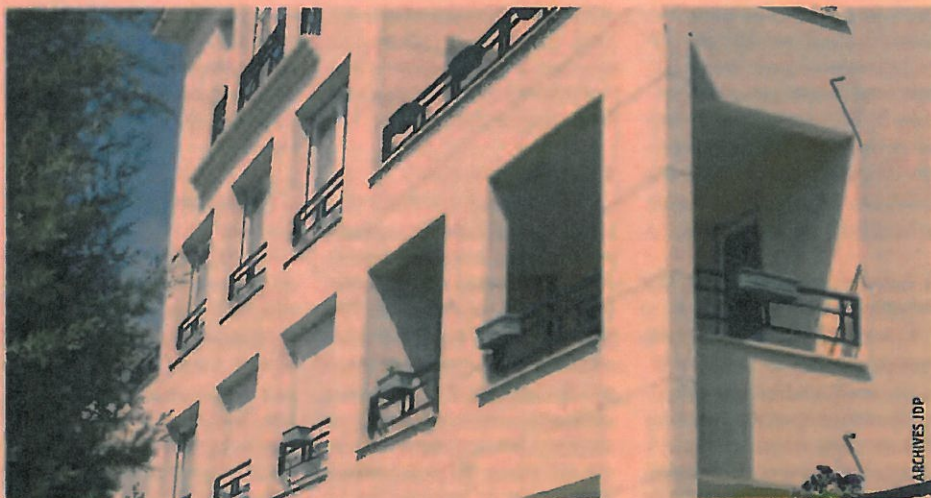
La réforme des plus-values immobilières des particuliers

Investissement. Expert-comptable et associé du cabinet Aliantis, Philippe Masson fait le point sur la situation.

PAR PHILIPPE MASSON,
EXPERT-COMPTABLE,
CABINET ALIANTIS À LYON.

La récente réforme des plus-values immobilières s'applique de façon rétroactive. Certains contribuables se trouvent par conséquent particulièrement lésés, notamment ceux qui ont fait le choix d'une taxation parfois onéreuse pour bénéficier d'une exonération de la plus-value en fin de course. Pourquoi une telle situation ? Que faut-il faire dans l'immédiat ?

Depuis 2004, les particuliers sont exonérés d'impôts sur les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier (hors résidence principale) présent dans leur patrimoine depuis plus de 15 ans. L'abattement par année de détention étant fixé à 10 %, décompté à partir de cinq ans. Lors de la réalisation de son capital, l'exonération de ces plus-values est loin d'être négligeable : ces dernières sont globalement imposées au taux de 31,80 %.



Le nouveau régime des plus-values immobilières sera appliqué aux cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1^{er} février 2012.

Toutefois, « afin d'éviter que le report de la date d'application du nouveau régime de taxation des plus-values immobilières conduise à une optimisation fiscale », les nouvelles règles s'appliquent (rétroactivement) depuis le 25

août 2011 aux plus-values réalisées en cas d'apports d'immeubles ou de droits sociaux à des SCI familiales.

Dorénavant, les plus-values immobilières seront exonérées au bout de 30 ans de détention du bien immobilier, selon une cadence progressive. Les contribuables pourront appliquer un abattement de 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, 4 % pour

chaque année au-delà de la 17^{ème}, et 8 % au-delà de la 24^{ème}. Aucun abattement ne sera pratiqué au titre des cinq premières années de détention ; la réforme n'apporte ici aucune modification. Le gouvernement supprimera par ailleurs l'abattement fixe de 1.000 euros. Par conséquent, pour obtenir un abattement de 50 %, 23 ans seront nécessaires, contre seulement 10