



DIFFERENCE

Communiqué de presse

**La réforme des Plus-Values Immobilières des particuliers
Il est urgent de faire le point sur votre situation**

La récente réforme des plus values immobilière change la donne a posteriori. Conséquence, ceux qui ont accepté de jouer le jeu d'une taxation parfois onéreuse pendant 15 ans pour bénéficier d'une exonération de la plus value en fin de course en sont pour leur frais puisque la nouvelle mesure est rétroactive. Que faut-il faire dans l'immédiat ? Les experts de Différence vous alertent sur les actions à conduire d'ici janvier prochain.

Depuis 2004, l'exonération intervenait au bout de 15 ans

Les particuliers sont exonérés d'impôts sur les plus-values réalisées lors de la vente d'une résidence principale ou lorsqu'ils détenaient le bien immobilier dans leur patrimoine depuis plus de 15 ans. Concrètement, l'abattement pour durée de détention était fixé à 10% par année de détention, décompté à partir de 5 ans de détention du bien. L'exonération était donc bien acquise au bout de 15 ans de détention.

Détail important, ces ~~Les~~ plus-values immobilières sont globalement imposées au taux de 31.30 %, leur exonération n'est donc pas neutre au moment de réaliser son capital.

Le régime des SCI bouleversé en 2012

Le nouveau régime des plus values immobilières serait appliqué aux cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1er février 2012. Toutefois, et « *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'apport de biens immobiliers à une société (SCI familiale) 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 cet apport.

La vente de la résidence principale continuerait à être exonérée.

Désormais, les plus-values immobilières seront exonérées au bout de 30 ans de détention 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 de détention au-delà de la dix-septième
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la **vingt-quatrième**

Aucun abattement ne serait pratiqué au titre des cinq premières années de détention, comme c'est le cas aujourd'hui.

Par ailleurs, le gouvernement supprimerait l'abattement fixe de 1.000 €.

Seules deux catégories de contribuables ne seront pas lésées par cette réforme :

- Ceux qui cèdent leur résidence secondaire ou un bien locatif détenu depuis **moins de 5 ans**. En effet, le dispositif antérieur ne prévoyait un abattement qu'au-delà de la 5^{ème} année. Ils perdent uniquement l'abattement fixe de 1.000 €.
- Ceux qui détiennent un bien immobilier depuis **plus de 30 ans**. En effet, il y a exonération totale au delà de 30 ans de détention.

Avec le nouveau calcul, pour obtenir un abattement de 50% sur le calcul de l'impôt sur la plus-value, il faudra 23 ans. Actuellement, pour arriver au même résultat, il ne faut que 10 ans !

Il ne reste que très peu de temps pour agir

Vous l'avez compris, la réforme étant applicable dans quelques mois (d'ici le 1er Février 2012), il ne vous reste que peu de temps pour :

- examiner la situation de vos immeubles existants et de vos projets ou des possibilités qui s'offrent à vous,
- prendre en compte cette réforme dans votre ou vos projets d'acquisition à venir

Par exemple :

- si vous envisagez de céder à deux ou trois ans, un immeuble locatif détenu, à ce jour, depuis plus de 15 ans, vous avez intérêt à prendre en compte le poids de cette réforme par rapport à l'augmentation potentielle de la valeur vénale de l'immeuble que vous envisagez de céder.
- Si vous envisagez d'acquérir un immeuble professionnel, il sera nécessaire de sérier vos objectifs par ordre d'importance afin que votre conseil puisse vous proposer la solution adaptée à votre cas : acquisition par une SCI à l'IR ou à l'IS, achat par démembrement de propriété...

Antérieurement au 1^{er} janvier 2004, l'exonération des plus-values immobilière des particuliers n'était prévue que pour les immeubles détenus depuis plus de 22 ans. Aujourd'hui, le législateur rallonge à 30 ans (alors que depuis 2004, il l'avait abaissé à 15 ans)...Les gouvernements, au gré de l'évolution des finances publiques et de leur appréciation du poids du régime de taxation des plus-values sur le marché de l'immobilier oscille sur la durée d'exonération...La marge reste étroite car, à trop vouloir taxer, ne risque-t-on pas de « casser » le marché immobilier et donc les rentrées de l'état découlant des taxes liées aux transactions ?

Gouverner c'est prévoir...On sait qu'en matière fiscale, ce qui est vrai, aujourd'hui, l'est moins demain. Pourtant, envisager l'avenir à la lumière des textes actuels apparaît comme un mal nécessaire.

Contact presse : Marie Bluzet 01 44 69 84 01 – mbluzet@acteris.net