

Réforme des plus-values immobilières des particuliers : faites le point sur votre situation

Par Jérôme Brémond, membre du groupement Différence, expert-comptable et associé du cabinet GFE.

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 ? Les experts de Différence vous alertent sur les actions à conduire d'ici janvier prochain. Le précédent dispositif : une exonération acquise au bout de 15 ans. 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 5 ans.

Lors de la réalisation de son capital, l'exonération des ces plus-values est loin d'être négligeable : ces dernières sont globalement imposées au taux de 31,80 %.

Le régime des SCI bouleversé en 2012. Le nouveau régime des plus-values immobilières s'applique aux cessions faites au 1er février 2012.

Par ailleurs, 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 17ème, et 8 % au-delà de la 24ème.

Aucun abattement ne sera pratiqué au titre des cinq premières années de détention. Le gouvernement s'engage à allouer l'abattement fixe de 1000 €. Par conséquent, pour obtenir un abattement de 50%, il faut avoir détenu son bien pendant 30 ans.

Le régime des SCI bouleversé en 2012. Le nouveau régime des plus-values immobilières s'applique aux cessions faites au 1er février 2012.

Par ailleurs, 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.

Extraction : 06/01/2012 00:00:00
Catégorie : Actualités Régionales
Fichier : piwi-6-3-38953-20120106-204332003.pdf
Audience : 10000

Lois et chiffres
Avis d'Expert
Réforme des plus-values immobilières des particuliers : faites le point sur votre situation
Par Jérôme Brémond, membre du groupement Différence, expert-comptable et associé du cabinet GFE.
Le récent régime 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 ? Les experts de Différence vous alertent sur les actions à conduire d'ici janvier prochain. Le précédent dispositif : une exonération acquise au bout de 15 ans. 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 5 ans. Lors de la réalisation de son capital, l'exonération des ces plus-values est loin d'être négligeable : ces dernières sont globalement imposées au taux de 31,80 %. Le régime des SCI bouleversé en 2012. Le nouveau régime des plus-values immobilières s'applique aux cessions faites au 1er février 2012. Par ailleurs, 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 17ème, et 8 % au-delà de la 24ème. Aucun abattement ne sera pratiqué au titre des cinq premières années de détention. Le gouvernement s'engage à allouer l'abattement fixe de 1000 €. Par conséquent, pour obtenir un abattement de 50%, il faut avoir détenu son bien pendant 30 ans. Le régime des SCI bouleversé en 2012. Le nouveau régime des plus-values immobilières s'applique aux cessions faites au 1er février 2012. Par ailleurs, 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.

(1er février 2012).

Vous l'avez compris, il ne vous reste que peu de temps pour examiner la situation de vos immeubles existants, de vos projets d'acquisition à venir, et des possibilités qui s'offrent à vous. Si vous envisagiez par exemple de céder, à deux ou trois ans, un immeuble locatif détenu à ce jour depuis plus de 15 ans, vous auriez grand intérêt à prendre en compte le poids de cette réforme par rapport à l'augmentation potentielle de la valeur de ce bien. Si vous envisagiez d'acquérir un immeuble professionnel, il serait nécessaire de sérier vos objectifs par ordre d'importance afin que votre conseil puisse vous proposer la solution la plus adaptée à votre cas : acquisition par une SCI à l'IR ou à l'IS, achat par démembrement de propriété... Antérieurement au 1er janvier 2004, l'exonération des plus-values immobilières des particuliers n'était prévue que pour les immeubles détenus depuis plus de 22 ans.

Le législateur avait ensuite abaissé cette même durée à 15 ans.

Aujourd'hui, il la rallonge à 30 ans. Gouverner, c'est prévoir... Les gouvernements, au gré de l'évolution des finances publiques et de leur appréciation du poids du régime de taxation sur le marché de l'immobilier, font osciller la durée d'obtention de l'exonération...

La marge reste cependant étroite car, à trop vouloir taxer, le risque n'est-il pas de « casser » le marché immobilier, et donc, de couper les rentrées de l'Etat liées aux taxes sur les transactions ? Gouverner, c'est prévoir...

Néanmoins, en matière fiscale, ce qui est vrai aujourd'hui ne l'est pas forcément demain.

Envisager l'avenir à la lumière des textes actuels apparaît alors comme un mal nécessaire.