

Nouveau Service

Le SPCME vous communique chaque mois les nouveautés juridiques

Octobre 2011

**Fiscalité :
Réforme de l'imposition
des plus-values
immobilières**

Le champ d'application de la réforme est inchangé : tous les biens immobiliers sont concernés ; biens locatifs, résidences secondaires, terrains à bâtir. A l'exception de la résidence principale qui demeure exonérée.

➤ **Application :**

Le nouveau régime s'appliquera « aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1^{er} février 2012 ».

C'est la date de l'acte authentique qui est prise en compte : l'ancien régime est maintenu pour les ventes réalisées par acte authentique jusqu'au 31 janvier 2012. Ce délai de quelques mois permet de ne pas pénaliser ceux qui étaient en train de vendre au moment de la mise en place de la réforme.

La rétroactivité au 25 août 2011 est donc supprimée, sauf pour les apports d'immeubles à des SCI composées des mêmes personnes que les propriétaires.

➤ **Caractéristique du nouveau régime :**

- Abattement sur la plus-value brute en fonction de la durée de détention, comme auparavant.
- L'exonération n'est acquise qu'après 30 ans de détention, au lieu de 15 ans dans l'ancien régime.
- Le calcul de la plus-value brute (sur laquelle s'applique l'abattement par année de détention) reste la même, avec les forfaits de 7,5% pour frais d'acquisition et de 15% pour travaux qui majorent le prix d'acquisition, et qui sont maintenus.
- Le taux global d'imposition est porté à 32,5%, compte tenu de l'augmentation des prélèvements sociaux de 12,3% à 13,5%.
- L'abattement général de 1000€ sur la plus-value est supprimé.

➤ **Tableau comparatif :**

	Abattement sur la plus-value brute	
	Nouveau régime	Ancien régime
6 ^{ème} année	2%	10%
7 ^{ème} année	4%	20%
8 ^{ème} année	6%	30%
9 ^{ème} année	8%	40%
10 ^{ème} année	10%	50%
11 ^{ème} année	12%	60%
12 ^{ème} année	14%	70%
13 ^{ème} année	16%	80%
14 ^{ème} année	18%	90%
15 ^{ème} année	20%	exonération
16 ^{ème} année	22%	exonération
17 ^{ème} année	24%	exonération
18 ^{ème} année	28%	exonération
19 ^{ème} année	32%	exonération
20 ^{ème} année	36%	exonération
21 ^{ème} année	40%	exonération
22 ^{ème} année	44%	exonération
23 ^{ème} année	48%	exonération
24 ^{ème} année	52%	exonération
25 ^{ème} année	60%	exonération
26 ^{ème} année	68%	exonération
27 ^{ème} année	76%	exonération
28 ^{ème} année	84%	exonération
29 ^{ème} année	92%	exonération
30 ^{ème} année	exonération	exonération

En conclusion, rappelons pour dissiper des confusions que la réforme des plus-values ne change pas les règles en cas de revente par le ou les héritiers d'un bien immobilier faisant partie d'une succession.

Dans ce cas, la valeur d'acquisition prise en compte pour le calcul d'une éventuelle plus-value est celle de l'immeuble portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, valeur majorée des frais et droits de succession concernant l'immeuble.

En cas de revente rapide de l'immeuble par les héritiers, il n'y aura taxation au titre des plus-values que s'il y a sous-évaluation dans la déclaration de succession.

➤ Augmentation des prélèvements sociaux.

Le taux global des prélèvements sociaux passe de 12,3 % à 13,5 %, avec une application :

- au 1^{er} janvier 2011 pour les revenus du patrimoine (notamment revenus fonciers),
- et au 1^{er} octobre 2011 pour les produits de placement (plus-values immobilières, intérêts des PEL, PEA, produits d'assurance-vie...)

L'Equipe du SPCME

Signé le Président Me JM ARCAÏ

