

# Pour une fois les impôts baissent ... un peu

Ci-dessous un article qui permet de comprendre le nouveau dispositif fiscal concernant les plus values immobilières.

En quelques lignes :

A partir de 22 années de détention, ***il n'y pas d'impôt sur la plus value immobilière***, mais la plus value reste assujettie aux prélèvements sociaux ce qui m'empêche de dire que nous revenons avant la loi promulgué sous l'ancien Président de la République qui avait eu à l'époque la mauvaise idée de rallonger à 30 années la durée de détention d'un bien immobilier pour être exonéré sur la taxe sur les plus values immobilières.

Et si vous vendez avant AOUT 2014, vous bénéficiez d'un abattement sur l'assiette de l'impôt de 25%, **alors c'est le moment ou jamais de vendre ses biens immobiliers** (hors résidence principale, car elle a toujours été exonérée).

Et pour ceux qui pensent qu'il vaut mieux attendre ... pourquoi pas un changement de majorité politique, un simple rappel sur le fait que l'alourdissement des impôts sur les plus values immobilières a été voté par la majorité UMP et sous la Présidence de Mr SARKOZY... Alors mieux vaut tenir que courir.

\*\*\*\*\* extrait \*\*\*\*\*

**Le nouveau barème fiscal des plus-values immobilières, particulièrement favorable aux vendeurs, vient d'être dévoilé par l'administration fiscale.**

[BOI-RFPI-PVI-20-20 du 9 août 2013](#)

La réforme sur le calcul des plus-values immobilières annoncée par le Président de la République sera applicable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013. Les dispositions prises se révèlent, à ce

titre, particulièrement favorables aux propriétaires qui souhaitent vendre leur bien immobilier.

Précision : ces mesures seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014.

### **L'abattement pour durée de détention**

Les modalités de calcul de l'abattement sur les plus-values immobilières, qui varie selon la durée de détention du bien immobilier, viennent d'être modifiées pour les biens autres que les terrains à bâtir (et autres que la résidence principale).

Important : les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention concernant les cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant demeurent identiques à celles applicables pour les cessions réalisées du 1<sup>er</sup> février 2012 au 31 août 2013.

Cette nouvelle réforme établit une distinction pour les modalités de détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu (au taux de 19 %) et aux prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %).

En matière d'impôt sur le revenu

À partir du 1<sup>er</sup> septembre prochain, l'abattement pour durée de détention conduira à une exonération totale de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans (contre 30 ans précédemment) Ainsi, pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention sera de :

– 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et

jusqu'à la 21ème ;

– 4 % au terme de la 22ème année de détention.

En matière de prélèvements sociaux

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention est moins favorable. L'abattement s'établira à :

– 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème ;

– 1,60 % pour la 22ème année de détention ;

– 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux demeurera ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

### **Un abattement temporaire de 25 %**

Les plus-values réalisées lors de la cession de biens immobiliers ou de droits s'y rapportant (bureaux, logements, constructions, terres, usufruit, nue-propriété...), intervenant à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013 et jusqu'au 31 août 2014, bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 25 % et ce, quelle que soit la durée de détention du bien.

À savoir : l'abattement exceptionnel est calculé sur l'assiette nette imposable des plus-values immobilières. Il est en conséquence appliqué une fois pris en compte l'abattement pour durée de détention.

Autre bonne nouvelle pour le vendeur, l'abattement exceptionnel est applicable pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu mais également

aux prélèvements sociaux.

Cet abattement exceptionnel ne s'applique toutefois pas aux cessions réalisées par le cédant au profit de son conjoint, de son partenaire pacsé, de son concubin notoire, d'un ascendant ou d'un descendant ou de l'une ou plusieurs des personnes précitées. Il en est de même lorsque la cession concerne une société (une SCI notamment) dont l'une de ces personnes est associée ou le devient à l'occasion de cette cession.

À noter : sont aussi exclus de ce dispositif les terrains à bâtir ou les droits s'y rapportant, les droits représentatifs d'un patrimoine fiduciaire ainsi que les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière et de fonds de placement immobilier.

Article du 21/08/2013 – © Copyright SID Presse – 2013