



Août 2013

## PLUS-VALUES IMMOBILIERES

# NOUVELLES MODALITES DE CALCUL A COMPTER DU 1<sup>er</sup> SEPTEMBRE 2013

BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809

### FISCALITE

Il convient de rappeler que le site consacré au Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts), regroupe, dans une base unique et consolidée, l'ensemble des commentaires de la législation fiscale publiés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP).

Par voie de mise à jour de sa base BOFiP, l'administration précise dans le BOI en date du 9 août 2013 (BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809) les nouvelles modalités de calcul des plus-values immobilières réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

- **Réforme de l'abattement pour durée de détention** concernant les biens autres que les terrains à bâtir ;
- **Et, institution d'un abattement exceptionnel de 25 %**, concernant l'ensemble des cessions à titre onéreux immeubles autres que les terrains à bâtir, intervenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014.

**Entrée en vigueur** : Ces mesures, pour l'instant sans base légale, seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014.



UNIS - 60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS

[unis-immo.fr](http://unis-immo.fr) / Tel : 01 55 32 01 00 – Fax : 01 55 32 09 99 / [unis@unis-immo.fr](mailto:unis@unis-immo.fr)

Syndicat professionnel immatriculé à la Préfecture de Paris sous le n°20589

## ➤ **Abattement pour durée de détention pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013**

Pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du Code général des Impôts diffèrent selon que les biens cédés sont ou non des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant.

### **1. Cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant**

Pour les cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont identiques à celles applicables pour les cessions réalisées du 1<sup>er</sup> février 2012 au 31 août 2013, pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières afférentes à ces biens tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux.

A cet égard, il s'agit des terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières, définis au 1<sup>o</sup> du 2 du I de l'article 257 du CGI.

Pour plus de précisions sur le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention des cessions de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, il convient donc de se reporter au I-D-2-a § 90 et 100.

### **2. Cessions de biens autres que des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant**

Pour les cessions de biens autres que des terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

- **Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu** des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

**Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans.**

- **Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux** des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

**Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.**

## ➤ **Abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values résultant de cessions intervenant du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014**

Pour les plus-values réalisées au titre de la cession de tous biens immeubles (quel que soit la destination des locaux, habitation, commerce, bureau....) ou de droits s'y rapportant, intervenant du 1<sup>er</sup> septembre au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable pour la détermination de l'assiette nette imposable par suite net de l'abattement pour durée de détention calculé dans les conditions précisées ci-dessus.

### **1. Champ d'application**

- **Biens concernés**

L'abattement exceptionnel de 25 % s'applique aux plus-values résultant de la cession de **biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir** ou de droits s'y rapportant réalisées dans les conditions prévues :

- à l'article 150 U du CGI par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI ;
- à l'article 244 bis A du CGI par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu (BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 270 et 280).

**L'abattement n'est pas limité aux seuls locaux d'habitation, mais est bien applicable à tout immeuble, quel que soit sa destination.**

- **Biens exclus**

Il ne s'applique pas aux plus-values issues de la cession :

- de **terrains à bâtir** ou de droits s'y rapportant. A cet égard, il s'agit des terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières, définis à l'article 257, I-2-1° du CGI. Pour plus de précisions, voir IMMO-I-50450 s. ;
- de **biens ou droits mentionnés à l'article 150 UB** du CGI, à l'article 150 UC du CGI et à l'article 150 UD du CGI ;
- de biens ou droits mentionnés à l'article 244 bis A, I-3 b à h du CGI (BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 290).

Demeurent ainsi exclus du bénéfice de l'abattement exceptionnel les **parts de sociétés à prépondérance immobilière**, de fonds de placement immobilier (FPI) et de droits représentatifs d'un patrimoine fiduciaire, quelle que soit la composition de l'actif ou du patrimoine de ces sociétés et organismes.

- **Cessions concernées**

L'abattement exceptionnel s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux intervenant du **1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014**.

- **Cessions exclues en raison de la personne à laquelle elles sont consenties**

Il ne s'applique pas aux cessions réalisées par le cédant au profit :

- de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ;

- d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire, un ascendant ou descendant de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

## **2. Modalités d'application**

L'abattement exceptionnel de 25 % est calculé sur l'**assiette nette imposable** des plus-values immobilières.

**Il s'applique donc après notamment prise en compte de l'abattement pour durée de détention**, calculé dans les conditions précisées au I-D-3 § 152 et 156 s'agissant de cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013.

L'abattement de 25 % est applicable pour la détermination de l'assiette imposable tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières.

Il s'applique également dans les mêmes conditions pour la détermination de l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées prévue à l'article 1609 nonies G du CGI.