

FICHE D'INFORMATION
RELATIVE A LA REFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

1. Champ d'application

Personnes imposables

Les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de meubles ou de parts sont soumises au régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI (ainsi que celles qui relèvent de l'article 8 quinquies du CGI pour les biens meubles).

N'entrent pas, sous certaines conditions, dans le champ de l'impôt, les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble par des titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale. Cette exonération ne s'applique pas en cas de cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière. Elle s'applique en revanche aux contribuables non-résidents qui cèdent un immeuble.

Un mode particulier d'imposition est prévu pour les contribuables non domiciliés fiscalement en France qui cèdent des immeubles ou des parts de sociétés à prépondérance immobilière. Ces contribuables ne sont pas imposables au titre des cessions de biens meubles.

Biens imposables

Trois types de biens relèvent du régime des plus-values des particuliers :

- les immeubles (bâtis ou non bâtis) ou les droits relatifs à des immeubles (usufruit, nue-propriété, servitudes, etc.) ;
- les parts de sociétés à prépondérance immobilière (sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles non affectés à leur propre exploitation) : le champ d'application du régime des plus-values immobilières est limité aux seules cessions de parts de sociétés civiles à prépondérance immobilière. Par dérogation, le nouveau dispositif est toutefois applicable pour les cessions de titres de sociétés de capitaux à prépondérance immobilière qui interviennent entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2004 lorsque les titres ont été acquis avant le 21 novembre 2003 ;
- les biens meubles ou les droits relatifs à ces biens : les bijoux ou objets d'art, de collection et d'antiquité qui relèvent en principe de la taxe forfaitaire prévue à l'article 150 V bis peuvent être imposés sur option selon le régime droit commun des plus-values.

Biens exonérés

Certains biens ou droits n'entrent pas dans le champ de l'impôt :

- sont exonérés, les immeubles qui constituent l'habitation principale du cédant au jour de la cession ainsi que leurs dépendances immédiates et nécessaires ; les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ; les immeubles échangés dans le cadre d'opérations de remembrements ou assimilées ; les immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ; les immeubles détenus depuis plus de 15 ans. Une exonération particulière est prévue en faveur de certains non-résidents.

- sont exonérés, les meubles meublants, les appareils ménagers et les automobiles, les biens meubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5 000 € et ceux détenus depuis plus de 12 ans.

- sont exonérés, sous certaines conditions, les titres de sociétés à prépondérance immobilière qui mettent, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale ; les titres détenus depuis plus de 15 ans.

Opérations imposables

Seules sont imposables les plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux. Aucune imposition n'est établie, lors de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

2. Calcul de la plus-value brute

Principe

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Prix de cession

Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte :

- il est majoré des charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa de l'article 683 du CGI ; les indemnités d'assurance consécutives au sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte ;

- il est réduit du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession.

Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés :

- charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI ;
- frais afférents à l'acquisition à titre gratuit y compris les droits de mutation à titre gratuit ;
- frais afférents à l'acquisition à titre onéreux retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit forfaitairement pour les immeubles (à l'exclusion des meubles et des parts). Dans ce dernier cas, ils sont fixés à 7,5 % du prix d'acquisition ;
- dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration retenus soit, sous certaines conditions, pour leur montant réel soit forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition à la condition que le contribuable cède le logement plus de cinq ans après son acquisition ;
- frais de voirie, réseaux et distribution imposés par les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme ;
- frais acquittés pour la restauration et la remise en état des biens meubles.

3. Calcul de la plus-value imposable

Abattement pour durée de détention

La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième pour les immeubles et de la deuxième pour les meubles. La plus-value brute réalisée lors de la cession d'un cheval de course ou de sport est réduite d'un abattement supplémentaire.

Moins-value

La moins-value brute n'est en principe pas prise en compte sauf, sous certaines conditions, en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives ;

Abattement fixe

Un abattement fixe de 1 000 € est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables. Il ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession d'un bien meuble.

4. Impôt et prélèvements sociaux

Le contribuable qui cède un immeuble est imposable :

- à l'**impôt sur le revenu afférent à la plus-value** au taux proportionnel de 16 %. Lorsque la cession porte sur un peuplement forestier, l'impôt afférent à la plus-value est diminué, sous certaines conditions, d'un abattement de 10 € par année de détention et par hectare cédé ;
- aux **prélèvements sociaux** soit au 1er janvier 2004, un taux global de 10 %. La CSG prélevée sur les plus-values des particuliers n'ouvre pas droit à déduction du revenu imposable dès lors que les revenus concernés supportent l'impôt à un taux proportionnel.

5. Obligations déclaratives et de paiement

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée est déclaré et payé :

- à la conservation des hypothèques lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble. Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont toutefois prévues dans certaines situations très particulières (ordonnance judiciaire ; acte passé en la forme administrative ; etc.) ;
 - à la recette des impôts lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ou de biens meubles.
- Voir en annexe à la présente fiche, les présentations schématiques.

6. Entrée en vigueur

Principe

Les nouvelles dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004.

Les cessions intervenues en 2003 demeurent imposables selon les conditions et les modalités prévues par les articles 150 A à 150 S du CGI, dans leur rédaction en vigueur avant la promulgation de la loi de finances pour 2004. Les contribuables qui ont cédé un immeuble, un meuble ou des parts de sociétés à prépondérance immobilière en 2003 restent donc tenus de souscrire une déclaration n° 2049 en mars 2004.

Date de la cession

La cession est intervenue :

- si l'acte qui la constate est passé en la forme authentique, à la date portée dans cet acte ;
- dans les autres cas, à la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

Vente sous condition suspensive

Lorsqu'une vente est réalisée sous condition suspensive, la cession ne doit être considérée comme effective qu'au moment de la réalisation de la condition sans qu'il y ait lieu par conséquent de tenir compte, comme en droit civil, de l'effet rétroactif qui peut lui être attaché. Dès lors, la plus-value doit être déterminée et déclarée selon les règles applicables l'année de la réalisation de la condition suspensive.

Promesse unilatérale de vente

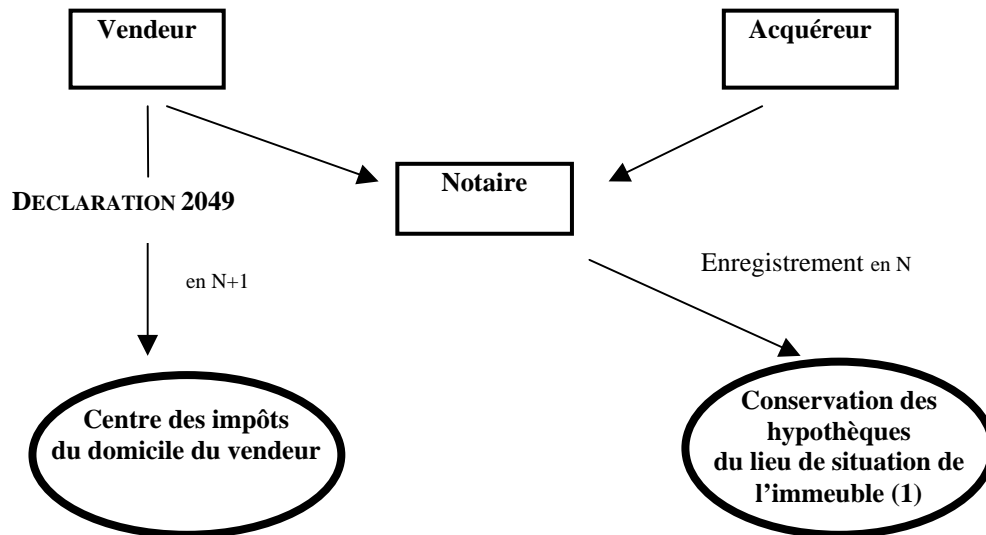
La conclusion d'une promesse unilatérale de vente n'a aucune incidence sur le régime d'imposition applicable. En effet, la simple promesse unilatérale de vente n'emporte pas transfert de propriété dès lors que, seul le vendeur se trouve obligé; il importe peu à cet égard que ladite promesse ait été ou non soumise à la formalité de l'enregistrement ou encore publiée au fichier immobilier.

Promesse synallagmatique de vente

Une promesse synallagmatique de vente vaut vente dans la mesure où il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Dès lors, la cession est réputée avoir lieu lors de la signature de la promesse synallagmatique. Toutefois, en cas de promesse synallagmatique sous condition suspensive, le transfert de propriété n'est effectif qu'à la date de l'acte constatant la réalisation de la condition.

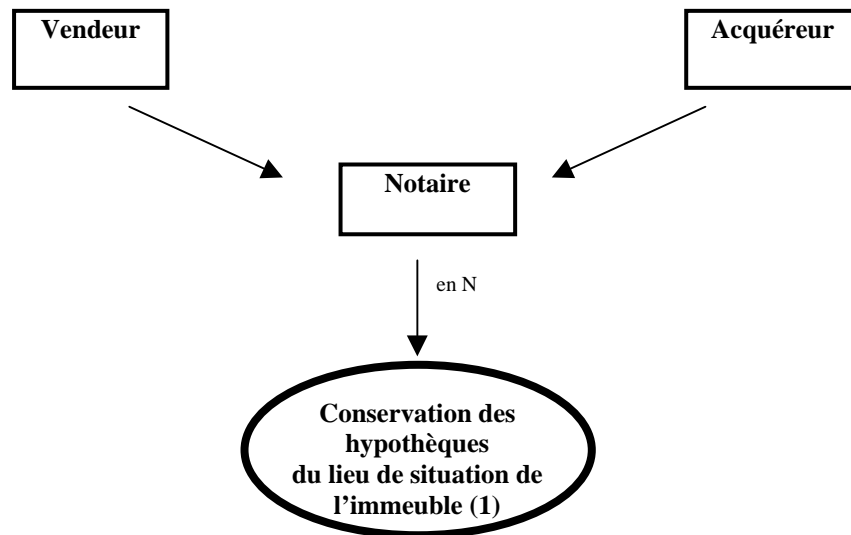
IMMEUBLES

➤ PROCEDURE ACTUELLE



(1) sous réserve du cas particulier de l'Alsace Moselle

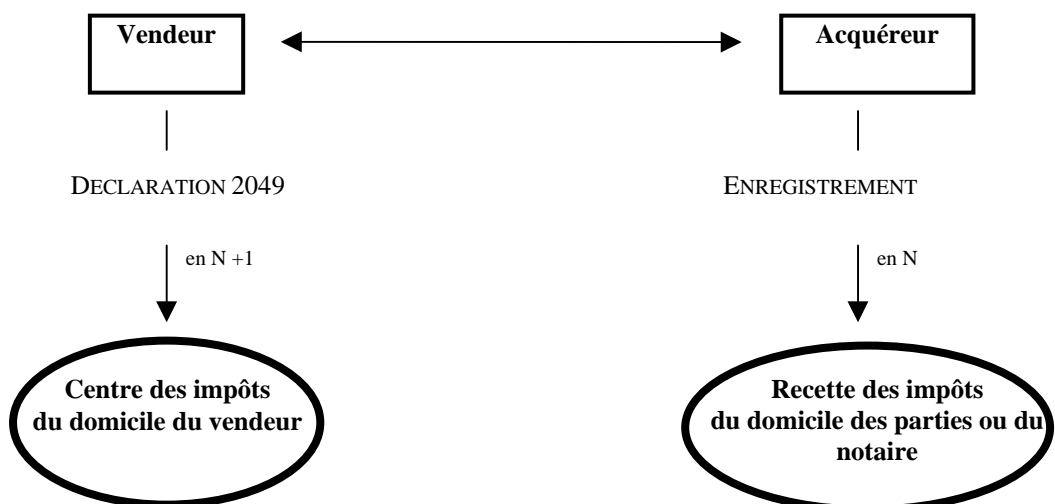
➤ NOUVELLE PROCEDURE



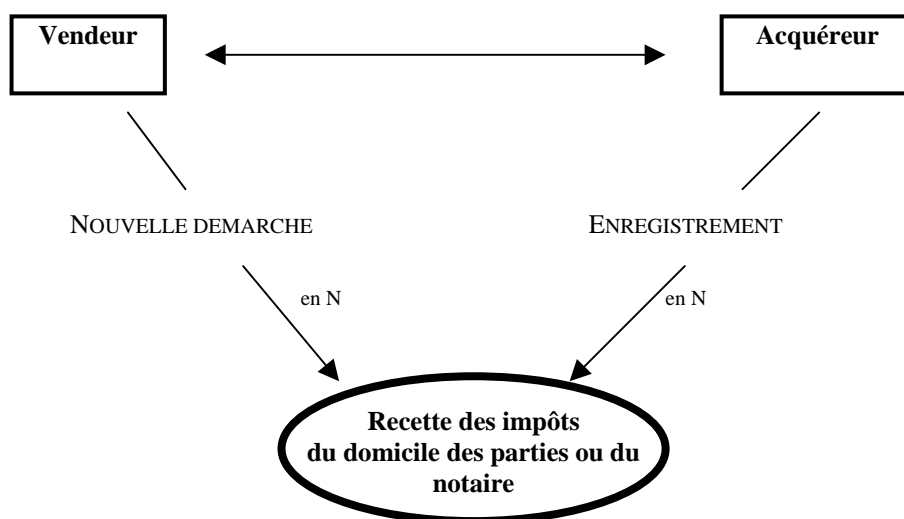
(1) sous réserve du cas particulier de l'Alsace Moselle

BIENS MEUBLES OU PARTS DE SOCIETES SOUMIS OBLIGATOIREMENT A L'ENREGISTEMENT

➤ PROCEDURE ACTUELLE

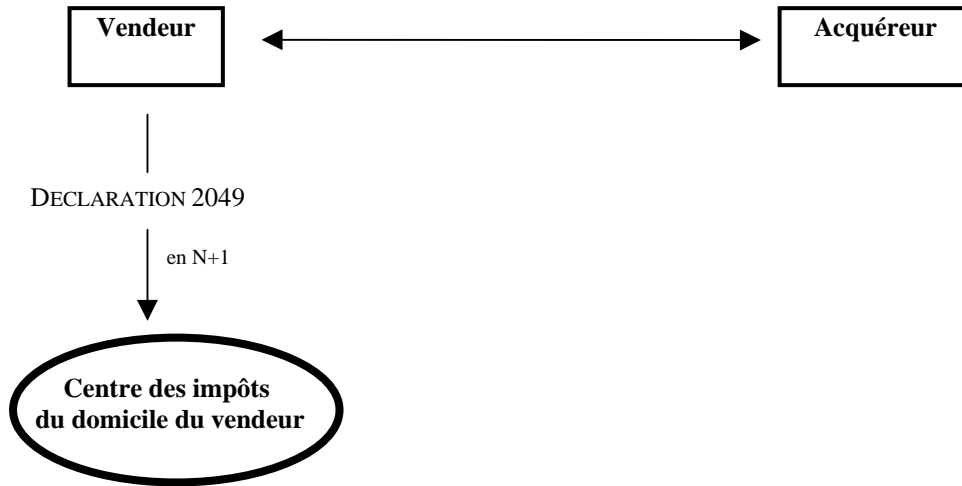


➤ NOUVELLE PROCEDURE



BIENS MEUBLES OU PARTS DE SOCIETES NON SOUMIS OBLIGATOIREMENT A L'ENREGISTREMENT

➤ **PROCEDURE ACTUELLE**



➤ **NOUVELLE PROCEDURE**

