Image not found or type unknown

Taxe sur les plus-values immobilières élevées : qui et que concerne-t-elle?

Actualité législative publié le **31/08/2013**, vu **2661 fois**, Auteur : Avocat fiscaliste Me Arpaia

La loi de finance rectificative pour 2012 n°2012-1510 du 29 décembre 2012 à institué la taxe sur les plus-values immobilières. Elle a été codifiée à l'article 1609 nonies G du code général des impôts (CGI). Elle est assise sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € imposables à l'impôt sur le revenu. Cette nouvelle taxe est applicable à compter des cessions intervenues le 1er janvier 2013 sauf celles pour lesquelles une promesse de vente est intervenue avant le 7 décembre 2012. Une instruction administrative a précisé le 6 août 2013 le champ d'application de cette taxe.

Cette taxe se cumule avec l'impôt sur le revenu ou avec le prélèvement dû par les non-résidents ainsi qu'avec les prélèvements sociaux. Jusqu'au 31/12/2015, le produit de cette taxe sera affecté à la caisse de garantie du logement locatif social.

Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris

I) Les personnes concernées

A) Les particuliers

Il s'agit des personne physiques passibles de l'impôt sur le revenu sur les plus-values immobilières des particuliers. Dès lors, cette taxe ne s'applique pas aux plus-values tirées d'une activité professionnelle imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices non commerciaux (BNC) ou des bénéfices agricoles (BA) (plus-values professionnelles).

Cependant, les titulaires de pensions de vieilesses ou de carte d'invalidités ne sont pas redevables de cette taxe si deux conditions sont réunies :

- Qu'ils ne soient pas redevables de l'ISF au titre de l'avant dernière année qui précède la cession,

- Que leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année qui précède la cession soit inférieur à la limite prévue par l'article 1417 du CGI appréciée au titre de cette année soit pour 2013 :

Limites du revenu fiscal de référence (revenus percus en 2010 déclarés en 2011)

€	métropole	DOM sauf guyane	guyane
Plafond de revenu pour la 1ère part de quotient familial	10 024	11 861	12 402

Majoration pour la 1ère demi-par supplémentaire	2 676	2 833	3 414
Majoration pour les demi-parts supplémentaires	2 676	2 676	2 676
Majoration en cas de 1ère quart de part	1 338	1 417	1 707
Majoration en cas de quarts de part suivantes	1 338	1 338	1 338

B) Les sociétés ou groupements soumis à l'impôt sur le revenu

Il s'agit des sociétés de personnes translucides qui relèvent des articles 8, 8 bis et 8 ter du CGI c'est à dire les sociétés dont le résultat est imposé à l'impôt sur le revenu chez les associés.

Il s'agit notamment des sociétés civiles, des sociétés en non collectif n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés, les sociétés civiles professionnelles, **à la condition qu' elles n'aient pas un objet industriel, commercial, artisanal agricole ou non commercial.**

Il s'agit aussi des sociétés de personnes transparentes au sens de l'article 1655 ter du CGI à savoir les sociétés immobilières de copropriétés dont l'objet est spécifique et qui n'ont pas de personnalité distincte de celles de leurs associés.

Par conséquent, les plus-values réalisées par les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés de droit ou sur option ne sont pas soumises à cette taxe.

C) Les contribuables domiciliés hors de France

Sont donc redevables de la taxe :

- les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI *(cf. publication sur le blog du 22/08/2013, "suis-je imposable en france? La territorialité de l'impôt sur le revenu : principe de base"),* à l'exception des titulaires de pensions de vieillesses ou de la carte d'invalidité (cf conditions ci-avant)

- les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont les bénéfices sont imposés au nom des associés personnes physiques et dont le siège est situé hors de France ;

- les sociétés ou groupements dont le siège social est situé en France et qui relèvent de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8 ter du CGI, au prorata des droits sociaux détenus par des associés passibles de l'impôt sur le revenu qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

?II) Les opérations et biens imposables

La taxe s'applique aux plus-values de cessions effectuées à titre onéreux (vente, expropriation, échange, partage, licitation..) qui relève du régime des plus-values des particuliers.

Elle concerne les biens suivants :

- immeubles bâtis ;
- immeubles non bâtis, autres que les terrains à bâtir

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

- droits réels afférents à ces immeubles : droits indivis, usufruit sous certaines conditions pour l'usufruit temporaire, nue- propriété, servitude, droit de surélévation, mitoyenneté, bail emphytéotique, etc. ;
- parts de sociétés ou de groupement à prépondérance immobilière qui relèvent de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8 ter du CGI ; parts de fonds de placement immobilier
- tout ou partie de droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire.

III) Les exonérations

A) Les personnes exonérées

Les titulaires de pensions de vieillesses ou de cartes d'invalidités ne sont pas redevables de cette taxe les sous conditions exposés au § I. A) de cette publication.

B) Les biens exonérés

La taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la TVA sur les opérations immobilières (Article 257-I-2-1° du CGI).

C) Les Opérations exonérées

Les plus-values soumis au régime des plus-value des particuliers sur les opérations suivantes :

- La cession de la résidence principale ou la cession d'un logement en vue de l'acquisition de la résidence principale,
- La cession de biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, lorsque la condition de remploi est satisfaite,
- La cession de biens réalisée lors de certaines opérations de remembrement ou opérations assimilées,
- La cession dont le montant est inférieur ou égal à 15 000 €,
- La cession pour laquelle la plus-value bénéficie d'une exonération en raison de la durée de détention de l'immeuble.

Les modalités de calcul de cette taxe (base d'imposition, taux, fait générateur, obligations déclaratives) feront l'objet d'une publication distincte sur le blog.

Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris

Les sources :

Loi de finances rectificative pour 2012 n°2012-1510 du 29 décembre 2012 , article 70

Article 1609 nonies G du Code général des impôts

BOFIP- BOI-RFPI-TPVIE-10-20130806 du 06/08/2013

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés