Image not found or type unknown

Les nouvelles modalités de détermination des plus-values immobilières

Actualité législative publié le **19/08/2013**, vu **2108 fois**, Auteur : Avocat fiscaliste Me Arpaia

les modalités d'imposition des plus-values immobilières (autres que des terrains à bâtir) sont modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013. Un régime fiscal plus favorable que l'actuel.

Les modalités d'imposition des plus-values immobilières (autres que des terrains à bâtir) sont modifiées pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013.

Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris

I- Réduction du délai de détention

Le calcul de l'abattement pour durée de détention est modifié pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux *(l'article 150 VC du code général des impôts et BOI-RFPI-PVI-20-20 : RFPI - Plus-values immobilières - Détermination de la plus-value imposable)*

Ainsi,
- pour l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

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

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans, au lieu de trente ans.

- pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 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.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

II- Mise en place d'un abattement exceptionnel de 25%

Les cessions de logements ou de droits s' y rapportant qui vont intervenir entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014 *(BOI-RFPI-PVINR-20-10 : RFPI - PVINR - Assiette du prélèvement)* bénéficieront d'un abattement exceptionnel de 25 % pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Les cessions de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits

assimilés ne bénéficient pas de l'abattement exceptionnel de 25 %.

Cet abattement est exclus des cessions effectuées par le cédant au profit :

- soit 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 ;
- soit d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, son concubin notoire ou 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.

Quant aux modalités d'imputation, il s’applique aux plus-values nettes imposables, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013.

Isabelle ARPAÏA avocat fiscaliste au Barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés