



préconisations immobilières 2013-2014

publié le **02/10/2013**, vu **1664 fois**, Auteur : [Conseil Entreprise Bordeaux](#)

conseils en fiscalité immobilière

Réflexions et conseils de BEYER PATRIMOINE

A. Les cessions de biens autres que les terrains à bâtir à compter du 31 août 2014

1. Fin du régime fiscal de faveur

L'abattement exceptionnel de faveur de 25 %, appliqué pour la détermination du montant imposable de la plus-value immobilière, prendra fin le 31 août 2014.

2. Les préconisations du Conseil d'Analyse Economique

Par un communiqué de presse du 11 septembre 2013, le CAE, chargé d'éclairer les choix gouvernementaux, a présenté sa nouvelle note sur la fiscalité des revenus du capital et tire plusieurs recommandations pour la fiscalité française :

- « *Limiter des avantages fiscaux des assurances vie aux produits assortis d'une sortie en rente, garantissant ainsi qu'il s'agit d'une épargne retraite*
- *rééquilibrer la fiscalité vers l'immobilier, le taxant les loyers implicites, ou à défaut en actualisant les valeurs locatives pour remettre la taxe foncière en ligne avec la valeur effective des propriétés*
- *Imposer les plus-values réelles (et non nominales) en les annualisant, avant de les réintégrer à l'impôt sur le revenu*
- *Mettre fin progressivement à l'épargne défiscalisée dédiée, et la dissociée du financement des investissements à fort rendement social. »*

Certaines de ces recommandations semblent se mettre en place petit à petit :

- Volonté de suppression généralisée des prélèvements forfaitaires libératoires au profit de l'imposition sur le revenu ;
- Modification de l'assiette d'imposition des plus-values immobilières tenant au traitement distinct de l'impôt d'une part, et des prélèvements sociaux (CSG, CRDS) d'autre part. La doctrine est amenée à penser qu'il s'agira de soumettre, par le biais de la LFSS, les plus-values exonérées d'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux. C'est en premier lieu, la vente de la résidence principale qui pourrait être touchée.

BEYER PATRIMOINE, votre conseiller en gestion privée, vous conseille de profiter de cette opportunité pour effectuer des arbitrages dans votre patrimoine et se tient à votre disposition pour les réaliser.

B. Les cessions de terrains à bâtir à compter du 1^{er} janvier 2014

Comme nous l'indique une réponse ministérielle du 9/04/2013 (n°3862) du Ministre des Finances, interrogé sur le caractère confiscatoire du projet de réforme (loi de finances pour 2014) de la fiscalité applicable aux terrains à bâtir, tendant à supprimer purement et simplement le bénéfice de l'abattement pour durée de détention : « le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013, un ensemble de mesures composant un plan d'investissement pour le logement, au nombre desquelles, en vue de créer un choc foncier, la suppression dès le 1^{er} janvier 2014, sous réserve des opérations de cession engagées par une promesse de vente enregistrée avant le 31 décembre 2013, de l'abattement pour durée de détention pour la détermination du montant imposable des plus-values de cession des terrains à bâtir.

Cette mesure sera mise en œuvre dans le cadre du projet de loi de finances pour 2014 ».

BEYER PATRIMOINE, votre conseiller en gestion privée, vous conseille de profiter de cette opportunité pour précipiter une éventuelle vente de terrain à bâtir.