



Réformes des plus-values immobilières au 01/09/2013, sous toutes réserves ...

Actualité législative publié le 03/09/2013, vu 1973 fois, Auteur : [Maître Dominique Troy](#)

Sous réserve du vote de la loi de finances, l'exonération pour durée de détention sera plus rapide et un abattement exceptionnel s'applique jusqu'au 31/08/2014

Sous réserve du vote de la loi qui permettra son application effective, la publication au BOFIP (BOI-RFPI-PVI-20-20 et PVINR-20-10), pour les cessions de biens immobiliers (autres que les terrains à bâtir) intervenant à compter du 1^{er} septembre 2013, deux régimes d'abattement pour durée de détention coexisteront.

En matière d'**impôt sur le revenu**, l'exonération de la plus-value interviendra après un délai de détention de 22 années révolues : un abattement de 6% par année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année s'appliquera, puis de 4% pour la vingt-deuxième année.

En matière de **prélèvements sociaux**, l'exonération de la plus-value interviendra après un délai de détention de 30 années révolues (comme actuellement) : un abattement de 1,65% par année de détention de la sixième à la vingt et unième année s'appliquera, puis de 1,6% pour la vingt deuxième année de détention, et enfin de 9% pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième.

Ce régime s'applique également pour les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Il s'applique tant pour les résidents que pour les non-résidents.

Par ailleurs, afin de fluidifier le marché immobilier, et toujours sous réserve du vote de la loi, un **abattement exceptionnel de 25%** s'appliquera sur la plus-value nette imposable (i.e. plus-value calculée après application des abattements ci-dessus), et ce uniquement pour les cessions réalisées du **1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014**. Cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions de terrains à bâtir ni aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière. En revanche, il s'applique tant aux résidents qu'aux non résidents.

Ces mesures devraient être insérées dans la loi de finances pour 2014. Il convient donc d'espérer qu'elles seront prises et que cette réforme, pour une fois favorable ces derniers mois, ne sera pas la contrepartie d'autres mesures désagréables. Dans l'attente de ce vote, il est peu probable que le marché se fluidifie : les promesses n'engagent que ceux qui les lisent (...) et dans l'attente, il est également peu probable que les notaires appliquent une mesure qui n'est pas encore codifiée.

* * *