

Image not found or type unknown



Plus-value scession de parts SCI à l'IR

Par **Skyfall75**, le **25/01/2023** à **20:23**

Merci de vos réponses

Par **Marck.ESP**, le **25/01/2023** à **20:40**

Bonsoir et bienvenue

Au niveau de la fiscalité des PV, un abattement progressif s'applique à compter de la 6ème année de détention. Au-delà de 22 ans de détention, la plus-value est totalement exonérée. Pour les P.S, un abattement progressif s'applique à compter de la 6ème année de détention. Au-delà de 30 ans de détention, la plus-value est totalement exonérée.

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-cede-les-parts-que-je-possede-dans-une-societe-civile-immobiliere-imposee>

Par **Skyfall75**, le **25/01/2023** à **20:48**

Merci beaucoup de votre réponse,

Mais par conséquent, dans ma situation, comment calculer la plus value brute ? Enfin quel prix d'acquisition doit-être retenu?

Par **Marck.ESP**, le **25/01/2023** à **21:02**

Peut être avais-je mal compris.

S'il s'agit d'une donation, il n'y a aucune autre imposition que les droits de mutation, qui s'élèveront à environ 38,5k€.

Par **Skyfall75**, le **25/01/2023** à **21:10**

merci de vos réponses

Par john12, le 26/01/2023 à 11:43

Bonjour,

Pour déterminer le prix d'acquisition et calculer la plus-value nette imposable, il se faut se référer aux règles suivantes :

- S'agissant d'une plus-value immobilière afférente à la cession de biens (parts) acquis par fractions successives, il convient de déterminer de manière distincte la plus ou moins-value brute afférente à chacune de ces fractions, selon les règles qui lui sont propres (C.F. BOI-RFPI-PVI-20-20, n° 220 (<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-20-20130809>)).

- Par ailleurs, dans son BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10, n° 350 (https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Acquisition_a_titre_gratuit_11), l'administration fiscale a prévu les règles suivantes, concernant les cessions après réunion de propriété, lorsque la nue-propriété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit par extinction :

"d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. **Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant**".

Dans le cas de votre mère, elle a acquis en 1985, 10 parts en pleine propriété. La plus-value afférente à cette fraction est exonérée d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, dès lors que le délai de détention est supérieur à 30 ans.

Les 40 parts restantes ont été acquises en NP le 21/11/1995 et en PP, par extinction de l'usufruit le 05/11/2019. En application de la règle précitée, **on se placera à la date d'acquisition de la NP**, soit au 21/11/1995, pour calculer la valeur d'acquisition (**valeur déclarée en pleine propriété, dans l'acte de donation du 21/11/1995**) et le délai de détention des parts concernées (27 ans, sauf erreur). Le délai de détention étant supérieur à 22 ans et inférieur à 30 ans, la plus-value serait exonérée d'impôt sur le revenu (19%), mais resterait partiellement imposée aux prélèvements sociaux.

Le prix de cession, soit 300000 € devra être ventilé entre les 2 fractions, de la manière suivante

- 1ère fraction acquise en 1985 (exonérée totalement) : $300000 \times 10/50 = 60000 \text{ €}$

- 2ème fraction acquise le 21/11/1995 (partiellement imposable aux prélèvements sociaux) : $300000 \times 40/50 = 240000 \text{ €}$

Le prix d'acquisition de la 2ème fraction serait de 278000 F soit 42381 €, si je me réfère à vos informations et **pour autant que cette valeur corresponde bien à la valeur de la PP et non de la seule NP**.

Enfin, il est rappelé que le taux de réduction à retenir pour 27 ans de détention, afin de

déterminer la plus-value imposable aux prélèvements sociaux s'élève à 73 %.

Cordialement

Par **Skyfall75**, le **26/01/2023** à **12:16**

Merci de vos réponses

Par **john12**, le **26/01/2023** à **12:25**

Oui, sous réserve que les 42381 € correspondent bien à la PP et non à la seule NP acquise en 1995. Sinon, il faudrait majorer le prix d'acquisition en conséquence. Et bien sûr, il s'agit de la PV brute, donc avant abattement pour durée de détention.

Cdt