

Zoom sur l'actualité de la fiscalité immobilière

Plusieurs réformes ont récemment modifié le régime fiscal des plus-values de cessions immobilières réalisées par les particuliers (autres que celles réalisées lors de la cession de la résidence principale qui restent exonérées).

Ces réformes comportent deux mesures favorables aux contribuables qui tempèrent la surtaxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50.000 € applicable aux cessions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 et dont l'administration a précisé les conditions d'application dans sa base BOFIP¹ du 6 août 2013.

- Depuis le 1^{er} septembre 2013, les plus-values immobilières sont exonérées d'impôt sur le revenu si le bien cédé a été détenu depuis plus de 22 ans (au lieu de 30 ans antérieurement),
- Un abattement exceptionnel de 25% est applicable aux plus-values de cession réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.

1. L'exonération des plus-values immobilières est à nouveau acquise après 22 ans de détention

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention sont modifiés dans un sens favorable aux contribuables selon le barème détaillé dans le tableau ci dessous : la plus-value de cession est désormais totalement exonérée d'impôt sur le revenu (« IR ») si le bien cédé a été détenu depuis plus de 22 ans (contre 30 ans antérieurement).

A noter : L'abattement pour durée de détention s'applique selon des modalités moins favorables pour les prélèvements sociaux (« PS ») que pour l'IR. L'exonération totale de PS n'est acquise qu'à partir de la 30^{ème} année de détention.

Durée de détention	Cession réalisées avant 1 ^{er} septembre 2013	Cessions réalisées à compter du 1 ^{er} septembre 2013	
	Abattement pour durée de détention – IR + PS	Abattement pour durée de détention – IR	Abattement pour durée de détention – PS
De 6 à 17 ans	2% par an	6% par an	1,65% par an
De 18 à 21 ans	4% par an		
De 22 à 23 ans		4% par an	9% par an
De 23 à 24 ans	8% par an		
De 25 à 30 ans		PV exonérée d'IR et de PS	PV exonérée de PS
Au-delà de 30 ans			

Les plus-values de cession de terrains à bâtir restent soumises à l'actuel abattement pour durée de détention et ce, jusqu'en 2014. A compter de cette date, les plus-values de cession de terrains à bâtir ne bénéficieront plus d'aucun abattement pour durée de détention.

Durée de détention	Jusqu'en 2014 : abattement pour durée de détention (IR + PS)	A compter de 2014
Entre 6 et 17 années de détention	2% d'abattement par an	Plus d'abattement pour durée de détention
Entre 18 et 24 années de détention	4% d'abattement par an	
Entre 25 et 30 années de détention	8% d'abattement par an	
Au-delà de 30 années de détention	Exonération	

¹ BOI-RFPI-TPVIE à BOI-RFPI-TPVIE-20.

2. Les plus-values de cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014 bénéficient d'un abattement exceptionnel de 25%

- Pour les cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25% est applicable sur la plus-value constatée (après application de l'abattement pour durée de détention mentionné au 1.).

Cet abattement exceptionnel s'applique aux :

- Plus-values de cessions d'immeubles ou fraction d'immeubles (autres que les terrains à bâtir)²,
- Réalisées par des personnes physiques ou sociétés de personnes (SCI non soumises à l'IS, SNC, SARL ayant opté pour l'IR...) domiciliées ou non en France mais soumises à l'IR,
- Pour la détermination du montant imposable à l'IR, aux PS et à la surtaxe sur les plus-values immobilières.

A noter : les plus-values de cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière ne bénéficient pas de cet abattement exceptionnel.

- **A titre indicatif**, l'application combinée de l'abattement pour durée de détention et de l'abattement exceptionnel de 25% aboutit aux abattements globaux suivants, en fonction de la durée de détention de l'immeuble cédé:

Durée de détention	Abattement global- IR	Abattement global - PS
6 ^{ème} année	29,5%	26,24%
11 ^{ème} année	47,5%	31,19%
16 ^{ème} année	70%	37,38%
21 ^{ème} année	92,5%	43,56%
23 ^{ème} année	100%	44,76%
30 ^{ème} année	100%	100%

3. Une surtaxe est applicable aux plus-values immobilières supérieures à 50.000 €

- Pour les cessions immobilières réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013, les personnes soumises à l'IR (personnes physiques, sociétés ou groupements) sont redevables d'une surtaxe³ sur les plus-values supérieures à 50.000 €⁴, comprise entre 2% et 6% selon le barème suivant :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe sur les plus-values immobilières (€)
De 50.001 à 60.000 €	2% PV – [(60.000 – PV) x 1/20]
De 60.001 à 100.000 €	2% PV
De 100.001 à 110.000 €	3% PV – [(110.000 – PV) x 1/10]
De 110.001 à 150.000 €	3% PV
De 150.001 à 160.000 €	4% PV – (160.000 – PV) x 15/100
De 160.001 à 200.000 €	4% PV
De 200.001 à 210.000 €	5% PV – (210.000 – PV) x 20/100
De 210.001 à 250.000 €	5% PV
De 250.001 à 260.000 €	6% PV – (260.000 – PV) x 25/100
Au-delà de 260.000 €	6% PV

² Tels que les résidences secondaires, les biens locatifs...

³ Article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

⁴ A l'exception des plus-values qui ont fait l'objet d'une promesse de vente avant le 7 décembre 2012.

- L'administration fiscale a précisé que:
 1. La surtaxe ne s'applique pas :
 - aux plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir,
 - aux plus-values bénéficiant d'une exonération d'IR ou soumises au prélèvement sur les non-résidents (résidence principale, habitation principale d'un non-résident, immeuble détenu depuis plus de 30 ans...),
 2. Le seuil de 50.000 € s'apprécie après la prise en compte des abattements pour durée de détention (y compris l'abattement exceptionnel de 25%),
 3. En cas de cession par des personnes mariées sous le régime de la communauté, liées par un pacs, concubins ou indivisaires, le seuil de 50.000 € est apprécié individuellement au niveau de la quote-part de plus-value réalisée par chacun d'eux,
 4. En cas de cession par une société soumise à l'IR, le seuil de 50.000 € est apprécié au niveau de la personne morale (et non des associés) en ne prenant en compte que le montant de la plus-value revenant aux associés soumis à l'IR (il n'est pas tenu compte de la quote-part revenant aux associés soumis à l'IS ou qui bénéficient d'une exonération d'IR).

Ce qu'il faut retenir :

- La réforme des plus-values immobilières comporte deux mesures favorables au contribuable :
 - Depuis le 1^{er} septembre 2013, les plus-values de cession d'immeubles (à l'exclusion des terrains à bâtir) sont exonérées d'IR si le bien cédé a été détenu depuis plus de 22 ans et de PS au-delà de 30 ans,
 - Un abattement exceptionnel de 25% est applicable aux plus-values de cession réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014.
- La surtaxe s'applique aux plus-values immobilières supérieures à 50.000 €, ce seuil s'apprécie après application des abattements pour durée de détention et individuellement au niveau de la quote-part de plus-value revenant à chaque époux, concubin, pacsé ou indivisaire.