

LA NOUVELLE TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La résidence principale n'est pas concernée et reste exonérée de taxation sur la plus-value réalisée à l'occasion d'une vente. En revanche, tous les autres biens et notamment les résidences secondaires ou l'immobilier locatif vont être impacté.

Une réforme en trois temps

Les changements vont se faire en plusieurs étapes.

D'abord, depuis le 21 Septembre 2011, date d'entrée en vigueur de la loi, l'abattement automatique de 1 000€ qui était accordé, quelle que soit l'année de la vente a disparu.

Ensuite, le 1^{er} Octobre, le taux des prélèvements sociaux augmente, faisant passer la taxation globale de 31,3% à 32,5%.

Enfin, et surtout, le nouveau mode de taxation entrera définitivement en vigueur le 1^{er} Février 2012.

La durée de détention

Jusqu'à maintenant, la taxation faisait l'objet d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5^{ème} année, ce qui permettait au propriétaire d'être exonéré de plus-value après quinze ans de détention.

Désormais, l'abattement s'établira sur la base de 2% de la 6^{ème} à la 16^{ème} année, de 4% de la 7^{ème} à la 24^{ème} et de 8% à partir de la 25^{ème} année.

Du coup, l'exonération ne sera acquise qu'au bout de trente ans.

Année de détention au moment de la vente	Régime actuel		Nouveau régime (1 ^{er} Février 2012)	
	En % de la plus-Value	Pour une plus-value de 200 000€	En % de la plus-Value	Pour une plus-value de 200 000€
1 à 5	32,5% sur 100%	65 000€	32,5% sur 100%	65 000€
6	32,5% sur 90%	58 500€	32,5% sur 98%	63 700€
7	32,5% sur 80%	52 000€	32,5% sur 96%	62 400€
8	32,5% sur 70%	45 500€	32,5% sur 94%	61 100€
9	32,5% sur 60%	39 000€	32,5% sur 92%	59 800€
10	32,5% sur 50%	32 500€	32,5% sur 90%	58 500€
11	32,5% sur 40%	26 000€	32,5% sur 88%	57 200€
12	32,5% sur 30%	19 500€	32,5% sur 86%	55 900€
13	32,5% sur 20%	13 000€	32,5% sur 84%	54 600€
14	32,5% sur 10%	6 500€	32,5% sur 82%	53 300€
15	Exonération	0	32,5% sur 80%	52 000€
16	Exonération	0	32,5% sur 78%	50 700€
17	Exonération	0	32,5% sur 76%	49 400€
18	Exonération	0	32,5% sur 72%	46 800€
19	Exonération	0	32,5% sur 68%	44 200€
20	Exonération	0	32,5% sur 64%	41 600€

CABESTAN PATRIMOINE -42, rue Eugène Carrière 75 018 PARIS France • www.cabestan-patrimoine.com
Tél : +33 1 42 52 56 77 • Mobile : +33 6 12 30 82 06 • sleforestier@cabestan-patrimoine.com

Cabestan Patrimoine, Société de conseil en Gestion de Patrimoine constituée sous la forme d'une SARL au capital de 1 000 euros. • RCS Nanterre 504 071 663 - n°TVA FR 3650407166300018

Carte Professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce n°09.92.N.877
Siège social: 42 rue Eugène Carrière 75 018 PARIS • Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS sous le numéro : 08045044 • Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L.341-1, L.341-3, L.341-5, et L.541-3 du code monétaire et financier, aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances. Membre de l'ANACOFI-CIF. Numéro AMF : ECCIF067150. Code NAF : 6619B.

21	Exonération	0	32,5% sur 60%	39 000€
22	Exonération	0	32,5% sur 56%	36 400€
23	Exonération	0	32,5% sur 52%	33 800€
24	Exonération	0	32,5% sur 48%	31 200€
25	Exonération	0	32,5% sur 40%	26 000€
26	Exonération	0	32,5% sur 32%	20 800€
27	Exonération	0	32,5% sur 24%	15 600€
28	Exonération	0	32,5% sur 16%	10 400€
29	Exonération	0	32,5% sur 8%	5 200€
30	Exonération	0	Exonération	0

Les biens concernés

La réforme ne remet pas en cause l'exonération liée à la résidence principale.

En revanche, elle concerne tous les autres biens immobiliers faisant l'objet d'une transaction à titre onéreux, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire, d'un bien locatif, d'un terrain ou encore d'un bien immobilier détenu en parts (via SCI ou SCPI).

Les biens transis à titre gratuit (donation, succession) n'entrent pas dans le nouveau dispositif.

La date d'application

La réforme concerne toutes les cessions réalisées à compter du 1^{er} Février 2012.

Il s'agit de l'acte notarié et non de la promesse de vente.

Mais pour les apports en SCI, la date d'application de la réforme s'établit, rétroactivement, au 25 août 2011.

La base d'imposition

Elle ne change pas. Au prix d'acquisition, il y a lieu d'ajouter certains frais (commission d'agence, droits de donation...).

A défaut de les justifier, le prix d'achat peut être majoré de 7,5%. Même principe pour les travaux, si ce n'est que le taux autorisé passe à 15%.

Côté prix de vente, les frais liés à la cession peuvent-être déduit.

La différence constitue la plus-value brute, avant abattement pour durée de détention.