



THESAURUS
STRATÈGES EN PATRIMOINE



Lettre d'information patrimoniale N° 1

16 septembre 2013



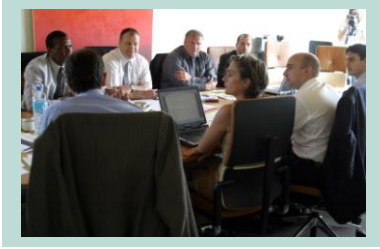
Fiscalité : impôt sur le revenu

Nouveautés 2013 :

- Pour vous permettre de justifier de vos revenus sans avoir à fournir un avis d'impôt complet, vous pouvez, à partir de cette année, utiliser le [« justificatif d'impôt sur le revenu »](#).
- Les prélèvements sociaux ne font plus l'objet d'un avis d'impôt spécifique mais sont désormais intégrés sur un avis commun avec l'impôt sur le revenu.
- Une erreur à corriger ? : cliquez sur [« Corrigez votre télédéclaration de 2013 »](#) et n'hésitez pas à faire appel à nous pour toute interrogation.

Fiscalité : réforme des plus-values immobilières des particuliers

Afin de redynamiser le marché immobilier, le président de la République, François Hollande, avait annoncé courant juin de nouvelles mesures en matière de plus-values immobilières des particuliers : durée de détention ramenée de 30 à 22 ans et abattement exceptionnel de 25% ; des dispositions applicables au plus tard au 1^{er} janvier 2014.



Début août, l'administration a mis à jour le BOFiP (Bulletin Officiel des Finances Publiques) sans se baser sur **aucun texte légal**. Avant même le vote et la parution de la Loi de Finances Rectificative pour 2013 et de la Loi de Finances pour 2014, Bercy a détaillé les modifications apportées au calcul des plus-values immobilières des particuliers pour les **cessions réalisées entre le 1^{er} septembre 2013 et le 31 août 2014**.

Abattement pour durée de détention

La plus-value serait désormais **exonérée d'impôt sur le revenu à l'issue d'un délai de 22 ans**, mais il faudrait **attendre 30 ans** pour que cette même cession soit **exonérée de prélèvements sociaux**.

Dans le détail :

Pour l'impôt sur le revenu, l'abattement serait de 6% par année de détention entre la 5^{ème} et la 21^{ème} année ; et 4% pour la 22^{ème} année de détention. Pour les prélèvements sociaux, l'abattement serait de 1,65% par année de détention entre la 5^{ème} et la 21^{ème} année ; 1,60% pour la 22^{ème} année ; et 9% pour chaque année au-delà de la 22^{ème} année.

Globalement, ce nouveau régime serait plus favorable que le régime actuel (exonération totale au bout de 30 ans).

Remarque : les cessions de terrains à bâtir ne seront pas concernées par ce dispositif.

Abattement exceptionnel de 25%

Cette réforme prévoit également un **abattement exceptionnel de 25%**, si vous vendez votre bien avant le 31 août 2014. Cette exonération s'appliquerait sur l'ensemble de la part imposable de la plus-value. Autrement dit, le taux d'imposition global serait réduit d'un quart.

Remarque : selon l'instruction de l'administration fiscale, l'abattement exceptionnel de 25% concernerait l'ensemble des plus-values immobilières relatives à la cession d'un bien immobilier destiné à l'habitation sans distinction entre l'immobilier de jouissance (résidences secondaires) et l'immobilier de rapport (biens locatifs).

Toute la question est de savoir si le Parlement votera ce texte en l'état, ou avec des termes différents, ou bien si ce texte sera censuré par le Conseil Constitutionnel. De plus, les notaires accepteront-ils d'appliquer cette réforme sans se baser sur aucun texte légal ? Suite au prochain épisode...

Fiscalité : plus-values immobilières de plus de 50 000 €

La surtaxe sur les plus-values immobilières de plus de 50 000 € a été introduite par la 3^{ème} Loi de Finances Rectificative pour 2012.

Elle est applicable aux plus-values réalisées à l'occasion des **cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2013**. Cette taxe est due par le cédant dès lors que le montant de la plus-value nette imposable (après abattement pour durée de détention) réalisée est supérieur à 50 000 €.

Remarque : il semblerait que la surtaxe s'applique après application de l'abattement exceptionnel de 25%.

Après une longue attente, Bercy a commenté ce dispositif début août en précisant les personnes concernées par ce dispositif, les biens taxables et les exonérations applicables aux résidents et non résidents. Selon le montant de la plus-value imposable, la taxe varie **entre 2% et 6% de la plus-value**.

Vous souhaitez connaître l'impact que pourrait avoir cette réforme en cas de vente de certains de vos biens immobiliers ?

Nous sommes à votre disposition pour réaliser ces simulations personnalisées, qui vont sont offertes en tant que client privilégié.



Exemple chiffré

Plus-value de cession réalisée le 01/01/2014 de 250.000 €. Durée de détention de 15 ans.



Montant imposable à l'Impôt sur le Revenu (19%):

- Abattement de droit commun : $(15 - 5) \times 6\% = 60\%$
- Montant imposable : $250.000 \times (100 - 60)\% = 100.000$
€
- Abattement exceptionnel de 25% : Montant imposable : $100.000 \times (100 - 25)\% = 75.000$ €
- Montant de l'Impôt sur le Revenu : $75.000 \times 19\% = 14.250$ €
- Taxe supplémentaire : $75.000 \times 2\% = 1.500$ €

Montant imposable aux Prélèvements sociaux (15,5%) :

- Abattement de droit commun : $(15 - 5) \times 1,65\% = 16,50\%$
- Montant imposable : $250.000 \times (100 - 16,5)\% = 208.750$ €
- Abattement exceptionnel de 25% : Montant imposable : $208.750 \times (100 - 25)\% = 156.562,50$ €
- Montant des Prélèvements Sociaux : $156.562,50 \times 15,5\% = 24.267,19$ €

Fiscalité totale (Impôt sur le Revenu + taxe supplémentaire + Prélèvements Sociaux) :

40.017,19€