

SPÉCIAL

IMMOBILIER

FISCALITÉ

Plus-values immobilières : le choc !

A partir du 1^{er} février 2012, les plus-values tirées de la vente d'un bien immobilier – hors résidence principale – seront exonérées de taxation à partir de trente ans de détention, contre quinze aujourd'hui.



Christine Vassal-Largy
directrice du pôle immobilier de

THESAURUS

« L'impact de cette mesure n'est pas neutre, la nouvelle taxe payée par les particuliers peut correspondre au prix d'une belle voiture ! »

Le 1^{er} février prochain, la réforme de la taxation des plus-values immobilières entrera en vigueur, elle devrait rapporter près de 2,2 milliards de recettes supplémentaires à l'Etat. Pour échapper intégralement à cette imposition, les propriétaires fonciers devront posséder leur bien depuis au moins trente ans, contre quinze aujourd'hui. Si ce n'est pas le cas, la taxe à acquitter se montera à 32,5 % (19 % d'impôt + 13,5 % de prélèvements sociaux) du montant de la plus-value réalisée, après abattement selon la durée de détention (voir nouveau barème ci-après).

Beaucoup de vendeurs évaluent mal la portée de la mesure

Le problème de cette nouvelle taxation est qu'elle est relativement passée inaperçue chez les vendeurs. « Elle a été annoncée de façon trompeuse par le gouvernement, qui a dit qu'elle frappait les résidences secondaires, ce qui est incomplet, car l'immobilier locatif est également touché », tempête Jean Perrin, président de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière). Dans les faits, très peu de vendeurs savent réellement combien ils ont gagné lors d'une opération immobilière. La plupart d'entre eux le découvrent le jour de la signature de l'acte authentique,

lorsque le notaire leur annonce... le montant du chèque à régler au fise. Pourtant, calculer sa plus-value n'est pas si compliqué, il suffit de retrancher du prix de vente le prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition et des travaux réalisés (voir encadré ci-dessous).

Si la loi est votée en l'état, la nouvelle taxation prendra effet pour toutes les ventes conclues à partir du 1^{er} février 2012. Pour profiter de l'ancien régime d'imposition, plus favorable, la promesse ou le compromis de vente devra donc avoir été conclu au maximum avant la fin du mois de novembre. Quelques bailleurs ont d'ailleurs poussé la porte des agences immobilières pour céder leur patrimoine. « Nous avons remarqué un plus grand nombre de vendeurs ces deux derniers mois, ils cédaient surtout des studios et 2-pièces »,

La nouvelle grille pour calculer votre impôt sur les plus-values à partir du 1^{er} février 2012

Durée de détention	Taux d'abattement par année de détention
De 0 à 5 ans	0%
De 6 à 17 ans	2%
De 18 à 24 ans	4%
De 25 à 30 ans	8%

confie Nathalie Naccache, directrice des agences Century 21 Fortis Immo, « il est probable que s'ils n'ont pas trouvé preneur à la mi-novembre, ils retireront leurs biens du marché, car ils ne bénéficieront plus de l'ancienne fiscalité sur les plus-values », ajoute-t-elle.

Les solutions pour minorer cette taxation

Pourtant, il existe plusieurs solutions pour minorer cette nouvelle taxation, la première d'entre elle consiste à vendre très rapidement. Les propriétaires dont le bien est à la vente depuis quelques mois ont, pour cela, tout intérêt à baisser significativement leurs prix pour appâter les acheteurs. « Vu la différence d'impôt sur les plus-values entre une vente conclue avant ou après le 1^{er} février, ils seront largement gagnants dans l'opération », confie un notaire. Pour être certains d'échapper à la nouvelle taxe, ils ont également intérêt à bien cadrer leur opération. Si l'acheteur a peu de temps pour obtenir son financement, il est possible de prévoir avec son notaire l'insertion d'une clause résolutoire dans l'acte. « Elle met en place la possibilité de payer de façon échelonnée pendant une durée fixée par les deux parties. Ainsi, l'acte de vente

de77d55a51d0cc0c82844824e50ce54c3e71fb16c10c138

sera signé avant le 1^{er} février 2012, et le vendeur profitera de l'ancien régime de taxation », explique Alexia Henry, ingénieur patrimonial à la BPE. Autre conseil : « Insérer dans le compromis de vente une clause qui impose à l'acheteur de prendre en charge le supplément d'impôt sur les plus-values, si la signature définitive ne se fait pas avant le 1^{er} février par sa faute », précise Philippe Pescayre, avocat-associé au cabinet Alérion.

Si, après avoir réalisé tous ces calculs, le montant de l'impôt sur les plus-values est trop important et empêche le vendeur de disposer d'un apport suffisant pour s'acheter un autre bien, mieux vaut qu'il conserve l'ancien. Une résidence secondaire située dans une ville où la demande locative est forte (côtes, villes de montagne, première couronne d'une ville moyenne...), attirera sans problème des locataires. « Si la demande de maisons est faible, il faut réaliser des travaux et la transformer en appartements », conseille Christophe Chaillet, responsable de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France. Attention, pour un investissement à long terme, mieux vaut privilégier la création de 3-pièces, plutôt que des studios.

Enfin, dernière alternative, pour ceux qui ne veulent pas se dessaisir de leur bien dans l'immédiat : ils peuvent le transmettre à leurs enfants. « Comme les donations sont taxées au moment de la transmission, elles sont exonérées d'impôt sur les plus-values », explique Christophe Chaillet. Un parent peut donner, sans payer aucun droit, jusqu'à 159 325 € à chacun de ses enfants tous les dix ans. Cela permet donc à un couple de transmettre jusqu'à 318 650 € à chaque enfant en totale franchise de taxation. Au-delà de ce plafond, la taxe oscille, selon le montant donné, entre 5 et 45 %. Il est possible de transmettre en pleine propriété tout ou partie de son patrimoine immobilier. Mais aussi de donner en démembrement, cette opéra-

tion permettant de conserver l'usufruit du logement (et donc de continuer à percevoir les loyers d'un patrimoine locatif, ou d'utiliser la résidence secondaire librement) et de ne transmettre aux enfants que sa nue-propriété. Avantage supplémentaire : au moment de la succession de l'usufruitier, les nus-propriétaires récupéreront la pleine propriété en totale franchise de droits. Bon à savoir : si l'usufruitier souhaite, au bout de quelques années, céder le bien donné en démembrement, il lui faudra l'accord des nus-propriétaires. Dans ce cas l'impôt sur les

plus-values sera réduit car « la plus-value s'apprécie uniquement sur la valeur de l'usufruit, plus faible que celle de la pleine propriété », souligne Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus. Attention, avant de se lancer dans une donation, il faut demander des simulations à son notaire pour vérifier que le montant des droits n'est pas supérieur à l'impôt à régler. Et également penser à ne pas donner tout son patrimoine à ses chers petits dans le seul but d'échapper au fisc, car une donation est irréversible.

■ Marie Pellefigue

Comment se calcule une plus-value ?

La plus-value imposée ne correspond pas au seul prix de vente diminué du prix d'achat. L'Etat autorise les vendeurs à ajouter à ce dernier un forfait d'acquisition de 7,5 %, puis à intégrer les travaux réalisés dans le logement. S'ils n'ont pas été déduits de revenus fonciers (dans le cadre d'un investissement locatif par exemple) et que le propriétaire a conservé les factures de l'entreprise qui les a réalisés, leur montant est imputable à 100 % sur le prix d'achat. Dans tous les autres cas, un forfait de 15 % peut être ajouté au prix d'acquisition, que les travaux aient été réalisés ou non. Cela signifie qu'un bien acheté 100 000 € sera, en fait, valorisé à 122 500 € (100 000 + (100.000x7,5%) + (100.000x15%)). C'est ce prix d'achat qui est soustrait au prix de vente pour obtenir la base taxable.

Ensuite, le notaire applique les abattements légaux en fonction de la durée de détention et calcule le montant de la plus-value. Elle est taxée ensuite à 32,5 % (19 % d'impôt + 13,5 % de prélèvements sociaux). Bon à savoir : jusqu'au 31 janvier 2011, les propriétaires bénéficiaient en plus d'un abattement forfaitaire de 1 000 € sur cette plus-value taxable. Un amendement devrait l'empêcher de disparaître au 1^{er} février, mais il n'est pas voté à ce jour.

Montant de l'impôt sur les plus-values à payer avant et après la nouvelle loi

■ CAS N° 1

Résidence secondaire achetée 40 000 €, 15 000 € de travaux d'amélioration (avec factures d'entreprises) réalisés, vendue 130 000 €. Plus-value avant abattement = 72 000 €

	Impôt sur les plus-values à payer si la vente a lieu avant le 1 ^{er} février 2011	Impôt sur les plus-values à payer si la vente a lieu à partir du 1 ^{er} février 2011
Vendue après 10 ans de détention	10 700 €	21 060 €
Vendue après 15 ans de détention	0 €	18 252 €
Vendue après 20 ans de détention	0 €	15 912 €
Vendue après 25 ans de détention	0 €	9 360 €

■ CAS N° 2

Appartement locatif acheté 130 000 €, vendu 300 000 €. Plus-value avant abattement = 140 750 € (300 000 - (130 000 + (130 000x7,5%) + (130 000x15 %)))

	Impôt sur les plus-values à payer si la vente a lieu avant le 1 ^{er} février 2011	Impôt sur les plus-values à payer si la vente a lieu à partir du 1 ^{er} février 2011
Vendu après 10 ans de détention	21 872 €	21 060 €
Vendu après 15 ans de détention	0 €	35 680 €
Vendu après 20 ans de détention	0 €	31 106 €
Vendu après 25 ans de détention	0 €	18 298 €



© Shutterstock / Jakub Kuchowicz