**C A B I N E T B R A H I N**

dansk-fransk Advokatfirma i Frankrig / danish-French Law Firm in France

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NICOLAS BRAHIN**  Avocat Associé  DESS Droit bancaire et financier |  | **BARBARA CASTANIÉ**  Avocat Collaborateur |

Me Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de NICE

[Nicolas.brahin@brahin-avocats.com](mailto:Nicolas.brahin@brahin-avocats.com)

Diplôme d’Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier

Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

Les nouvelles mesures s'appliquent aux ventes de biens immobiliers **à l'exclusion des terrains à bâtir** pour lesquels [le calcul en vigueur continue de s'appliquer](http://www.pap.fr/argent/impots/les-plus-values-immobilieres/calculer-la-plus-value-immobiliere-imposable-a1317). Actuellement, il faut posséder un [terrain](http://www.construiresamaison.com/annonce/terrain) depuis au moins 30 ans pour être totalement exonéré de l'impôt sur les plus-values. Cela sera toujours le cas pour les ventes jusqu'au 31 décembre 2013.

Selon le gouvernement, cela devrait inciter les propriétaires de terrains à les mettre en vente plutôt que de les conserver pour alléger le montant de l'impôt comme c'est le cas actuellement.

A compter du 1er septembre 2013, pour les autres biens soumis à l'impôt sur la plus-value, l'exonération sera totale au bout de 22 ans de détention contre 30 ans actuellement. Mais attention, cette exonération concerne la part d'impôt sur le revenu dû sur la plus-value, mais ne concerne pas les prélèvements sociaux ! Rappelons que le montant total de l'imposition sur les plus-values, qui s'élève actuellement à 34,5 %, est composé à la fois de :

* 19 % de taxation au titre de l'impôt sur le revenu ;
* 15,5 % de prélèvements sociaux (CSG, CRDS et prélèvement social).

En conclusion, au bout de 22 ans, les ventes échapperont aux 19 % de taxation sur le revenu, mais resteront soumises aux prélèvements sociaux. Seules les ventes de biens possédés depuis au moins trente ans échapperont intégralement à toute taxation.

Pendant les 5 premières années de détention, rien ne change, il n'y a toujours pas d'abattement par durée de détention, comme c'est le cas actuellement.

Mais à compter du 1er septembre 2013, pour les biens autres que les terrains à bâtir, le taux de l'abattement va être triplé dès la 6e année de détention de la façon suivante : il passe de 2 % à 6 % dès la 6e année, et reste constant pendant 16 ans, ce qui permet un abattement total de 96 % au bout de 21 ans de détention du bien.

Puis, avec un abattement de 4 % pour la 22e année de détention, cela permet donc 100 % d'abattement au bout de 22 ans de détention.

Sur le montant de plus-value imposable dégagée, un abattement exceptionnel va s'appliquer aux ventes de logements qui vont avoir lieu entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014. Il est calculé après prise en compte de l'abattement par durée de détention, et s'applique aussi bien à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux. Une fois dégagée la plus-value imposable selon le nouveau calcul, un abattement de 25 % va donc s'appliquer.

Ce nouveau régime de taxation se révèle donc manifestement plus favorable pour ceux qui vendent un logement.

**Exemple :**

Pour un résident célibataire ou couple marié sous un régime de communauté.

Acquisition le 1er février 2003 pour 190.000 €.

Revente le 3 septembre 2013 pour 420.000€.

La vente intervenant après 10 années complètes de détention, le calcul s’effectue de la manière suivante :

- prix d’acquisition de 190 000 € auquel on ajoute 14.250 euros de « frais de notaire » (7,5 % du prix d’achat par défaut) et 28.500 euros de travaux (15% du prix d’achat par défaut), soit 232.750 euros

- la plus-value taxable est donc de 420.000 € - 232.750 € = 187.250 €

**La situation jusqu'au 1er septembre 2013 :**

|  |  |
| --- | --- |
| Montant de la taxation sur la plus-value | Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux |
| L’abattement par durée de détention est de 2% de la 6ème à la 13ème année soit 10 % (5 x 2 %)  Soit 187.250 – 10 % = 168.525 € Montant de la réduction 18.725 € | L’abattement par durée de détention est de 2% de la 6ème à la 13ème année soit 10 % (5 x 2 %)  Soit 187.250 – 10 % = 168.525 €  Montant de la réduction 18.725 € |
| Impôt dû :  168.525 € x 19 % = 32.020 € | Impôt dû :  168.525 € x 15.5 % = 26.121 € |
| Soit un total de 58.141 € | |

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d’un montant de 6.741 € soit un total d’impôt d’un montant de 64.882 €.

**La situation transitoire du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 :**

|  |  |
| --- | --- |
| Montant de la taxation sur la plus-value | Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux |
| L’abattement par durée de détention est de 30%  Soit 187.250 – 30 % = 131.075 €  Montant de la réduction 56.175 € | L’abattement par durée de détention est de 8.25 %  Soit 187.250 – 8.25 % = 171.802 €  Montant de la réduction 15.448 € |
| Abattement exceptionnel de 25% :  131.075 € - 25 % = 98.306 €  Montant de la réduction 32.769 € | Abattement exceptionnel de 25 % :  171.802 € - 25 % = 128.851 €  Montant de la réduction 42.950 € |
| Impôt dû :  98.306 € x 19 % = 18.678 € | Impôt dû :  128.851 € x 15.5 % = 19.972 € |
| Soit un total de 38.650 € | |

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d’un montant de 1.966 € soit un total d’impôt d’un montant de **40.616 €.**

**La situation à compter du 1er septembre 2014 :**

|  |  |
| --- | --- |
| Montant de la taxation sur la plus-value | Montant de la taxation sur les prélèvements sociaux |
| L’abattement par durée de détention est de 36%  Soit 187.250 – 36 % = 119.840€  Montant de la réduction 67.410€ | L’abattement par durée de détention est de 9.9 %  Soit 187.250 – 9.9 % = 168.712€  Montant de la réduction 18.538€ |
| Impôt dû :  119.840€ x 19 % = 22.770€ | Impôt dû :  168.712€ x 15.5 % = 26.150€ |
| Soit un total de 52.515€ | |

Auquel on ajoute le montant de la taxe additionnelle pour les plus-values immobilières de plus de 50.000 euros d’un montant de 3.595€ soit un total d’impôt d’un montant de **52.515 €**.