

Les nouveautés applicables au 1^{er} janvier 2014 en matière de plus-values immobilières



Le Conseil Constitutionnel ayant rendu son avis, censurant certaines dispositions du projet de Loi de Finances, la Loi de Finances pour 2014 a été publiée le 30 décembre 2013.

Vous trouverez ci-après un résumé des principales dispositions concernant la détermination et l'imposition des plus-values immobilières.

Légalisation du mode de détermination des plus-values applicable depuis le 1^{er} septembre 2013

En septembre dernier, le gouvernement avait modifié par voie d'instruction le mode de détermination des plus-values sur les cessions de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir avec :

- Une modification de l'abattement pour durée de détention : exonération totale d'imposition sur le revenu après 22 ans détention
- Un cadencement différent de l'abattement pour durée de détention pour les prélèvements sociaux : exonération totale de prélèvements sociaux après 30 ans
- Instauration d'un abattement exceptionnel de 25% jusqu'au 31/08/2014

Les débats parlementaires avaient laissé craindre que ce dispositif instauré par une instruction administrative ne soit pas adopté en l'état.

Au final, la Loi de Finances 2014 légalise bien les dispositions telles qu'appliquées depuis le 1^{er} septembre 2013.

Détermination de la plus-value sur les cessions de terrains à bâtir

Dans le projet de Loi de Finances adopté par le Parlement, le législateur prévoyait de supprimer tout abattement pour durée de détention sur la cession de terrains à bâtir.

Cette disposition a été censurée par le Conseil Constitutionnel.

La cession de terrains à bâtir continue donc de bénéficier d'un abattement pour durée de détention. Sous la forme d'une réponse à un rescrit publiée au BOFIP le 9 janvier 2014, l'Administration Fiscale a précisé qu'en conséquence de la décision du Conseil Constitutionnel, les règles d'abattement applicables sont celles en vigueur depuis le 1^{er} février 2012 : un abattement pour durée de détention progressif fixé à 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, puis 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième et enfin 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième, conduisant à l'exonération totale des plus-values à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

Modification de l'exonération prévue à l'article 150 U-II-2 du CGI

L'article 150 U-II-2 du CGI prévoit une exonération particulière dont bénéficient les non-résidents. Jusqu'au 31/12/2013, la plus-value réalisée par un non résident lors de la première cession de son habitation en France pouvait être exonérée sous deux conditions cumulatives :

- Que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de façon continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession
- Qu'il avait la libre disposition du bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession

La Loi de Finances pour 2014 a profondément modifié les conditions d'application de cette exonération.

Tout d'abord, la condition de libre disposition du bien a été supprimée pour les cessions qui interviennent avant le 31 décembre de la cinquième année qui suit celle du transfert du domicile fiscal hors de France.

Par contre, les autres conditions sont maintenues : seule la première cession est concernée, la détention du bien doit être directe et non par l'intermédiaire d'une société, le cédant doit justifier du fait d'avoir été domicilié fiscalement en France pendant au moins deux années consécutives.

Si la cession intervient au-delà du 31 décembre de la cinquième année qui suit celle du transfert du domicile fiscal hors de France, le cédant doit à nouveau justifier de la libre disposition du bien depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession.

L'autre modification majeure est l'instauration d'un plafond d'exonération : seule la fraction de la plus-value nette imposable inférieure à 150,000€ est exonérée.

Au-delà de 150,000€, la fraction de plus-value devient imposable dans les conditions de droit commun.

Deux remarques importantes :

- La fraction de plus-value nette exonérée doit être calculée après prise en compte de l'abattement pour durée de détention et de l'abattement exceptionnel de 25%, à la fois pour l'assiette fiscale et pour l'assiette sociale.
- Ce plafonnement aura pour conséquence d'assujettir certaines plus-values à la surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI

Ces nouvelles dispositions sont applicables à toute cession intervenant à compter du 1^{er} janvier 2014, le législateur n'ayant pas prévu à ce jour de mesure de tempérament pour les cessions qui auraient fait l'objet d'une promesse ou d'un avant-contrat avant cette date.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire.

TEVEA International

29-31 rue Saint-Augustin. 75002 PARIS – France

 +33 (0) 1 42 24 96 96  +33 (0) 1 42 24 89 23

 mail@tevea.fr



Suivez-nous @RFimmo

Les informations générales données sur ce document sont données à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de TEVEA International. En outre, TEVEA International ne peut être tenu responsable des changements de législation et de leurs effets.