



# Plus ou Moins-values Calcul et Exonérations



Octobre 2013

# Rappel des objectifs de la réunion

---

- ▶ Mieux connaître les possibilités juridiques et financières pour l'acquisition d'un bien
- ▶ Vous aider à maîtriser les principales règles de détermination des plus ou moins-values
- ▶ Faire le point sur la fiscalité et les possibilités actuelles d'exonération
- ▶ Apporter une réponse à vos questions

# Plan de la réunion

---

- ▶ En introduction
  - ▶ Les modes de financement classiques d'un bien
- ▶ Principaux types de biens
  - ▶ Privés ou Professionnels
  - ▶ Meubles ou Immeubles
  - ▶ Cas particuliers : placements financiers, terrains, terrains à bâtir...
- ▶ Choix juridiques et incidences fiscales
  - ▶ Les biens immobiliers
  - ▶ Cas de certaines professions
  - ▶ Biens démembrés
  - ▶ Régimes matrimoniaux

# Plan de la réunion - Suite

---

- ▶ Incidences fiscales pendant la détention du bien
  - ▶ Amortissements
  - ▶ Travaux immobiliers
  - ▶ Incidence de l'ISF
- ▶ Incidences fiscales lors de la revente du bien
  - ▶ Revente d'un bien et sortie de patrimoine
  - ▶ Plus ou moins-values : Calculs
  - ▶ Plus ou moins-values professionnelles – Entreprises à l'Impôt sur le Revenu (IR)
    - ▶ Fiscalité, exonération, cotisations sociales...
  - ▶ Plus ou moins-values privées
    - ▶ Biens immobiliers, valeurs mobilières de placement
- ▶ En conclusion : Changer de stratégie

# Les modes de financement d'un bien

---

- ▶ La location
  - ▶ Location classique
  - ▶ Location de longue durée - LLD
  - ▶ Crédit-bail ou leasing ou encore location avec option d'achat – LOA
- ▶ L'achat
  - ▶ Propriétaire
  - ▶ Propriétaire et locataire d'un même bien
  - ▶ L'emprunt
    - ▶ Classique ou « In fine »
- ▶ Seul le propriétaire du bien détermine une plus ou moins-value qui peut être taxable fiscalement et/ou socialement

# Principaux types de biens

---

- ▶ Savoir définir précisément le bien concerné
- ▶ Biens Privés ou Biens Professionnels
  - ▶ Biens Privés : Fiscalité des particuliers
  - ▶ Biens Professionnels : Fiscalité des professionnels à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés
    - ▶ Biens corporels ou incorporels

# Principaux types de biens

---

- ▶ Meubles ou Immeubles
  - ▶ Biens meubles : Matériel, mobilier, véhicule...
  - ▶ Immeubles ou Biens immobiliers :
    - ▶ Terrains, Terrains à bâtir
    - ▶ Terres agricoles, Forêts
    - ▶ Immeubles – Construction - Attention aux Agencements

# Principaux types de biens

---

## ▶ Autres biens :

### ▶ Biens acquis pour être loués meublés (BIC)

- ▶ Professionnel – LMP
- ▶ Non Professionnels – LMNP

### ▶ Les placements financiers

#### ▶ Les valeurs mobilières et droits sociaux

- Plus-values réalisées par des personnes physiques
- Sauf la cession de titres de société à prépondérance immobilière non soumise à l'IS
- Sauf cessions de titres de sociétés non cotées dans le cadre d'une activité lucrative
- Sauf cessions de titres réalisées dans les mêmes conditions que les professionnels de la bourse



# Choix juridiques et incidences fiscales

---

- ▶ Biens immobiliers
  - ▶ Bien immobilier destiné à une activité professionnelle ou non professionnelle
    - ▶ Choix de laisser le bien dans le patrimoine privé
      - En nom propre ou par le biais d'une SCI à l'IR ou à l'IS
    - ▶ Choix d'inscrire le bien dans le patrimoine de l'activité
- ▶ Biens démembreés : Usufruit et Nue-propiété
- ▶ Cas de certaines professions
  - ▶ Professions libérales installées depuis plus de 30 ans
  - ▶ Loueurs en meublés non professionnels
- ▶ Qui est véritablement propriétaire ?
  - ▶ Selon les régimes matrimoniaux

# Incidences fiscales pendant la détention du bien

---

- ▶ Amortissements
  - ▶ Biens inscrits à l'actif d'une activité
  - ▶ Biens non amortissables
  - ▶ Amortissements non déductibles
- ▶ Travaux – Biens immobiliers privés
  - ▶ Pour la détermination des plus-values
    - ▶ Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration
  - ▶ Pour la détermination des revenus fonciers
    - ▶ Dépenses d'entretien et de réparation
  - ▶ Travaux réalisés par le propriétaire
- ▶ Impôt de Solidarité sur la Fortune - ISF

# Calcul d'une plus ou moins-value

---

- ▶ Après avoir examiné et déterminé
  - ▶ Les biens dont vous êtes propriétaire
  - ▶ Les différents types de biens
  - ▶ Les conditions dans lesquelles vous détenez ces biens...
- ▶ On peut commencer à calculer une plus ou moins-value...

# Revente d'un bien ou ...

---

- ▶ Cession à titre onéreux d'un bien :
  - ▶ Vente
  - ▶ Echange
  - ▶ Expropriation
  - ▶ Apport en société, y compris SCI « transparente »
  - ▶ Attribution d'un immeuble personnel à titre de prestation compensatoire

# Calcul d'une plus ou moins-value

---

- ▶ Principe simple :
  - ▶ Pour les biens privés :
    - ▶ Plus ou moins-value = Prix de cession – Prix d'acquisition
  - ▶ Pour les biens professionnels :
    - ▶ Plus ou moins-value = Prix de cession – Valeur nette comptable (VNC)
      - $VNC = \text{Prix d'acquisition} - \text{amortissements pratiqués}$
- ▶ Mais application plus complexe :
  - ▶ Définitions des prix de cession, d'acquisition...
  - ▶ Régimes d'exonération ou d'abattement, pour atténuer la fiscalité

# Plus ou moins-values professionnelles

---

- ▶ Exemples de calculs – Entreprises à l'IR
  - ▶ Plus ou moins-values à Court Terme ou à Long Terme
  - ▶ Véhicule acquis le 1<sup>er</sup> octobre 2010 pour 20 000 €
    - Amortissement linéaire sur 5 ans, soit 4 000 € par an
    - Revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 10 000 €, soit une plus-value à court terme de 2 000 €
    - Si revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 **pour 5 000 €**, alors moins -value à court terme de 3 000 €
  - ▶ Machine outil acquise le 1<sup>er</sup> octobre 2010 pour 20 000 €
    - Amortissement linéaire sur 5 ans, soit 4 000 € par an
    - Revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 23 000 €, soit une plus -value à CT de 12 000 € et une plus value à LT de 3 000 €
    - Si revente le **1<sup>er</sup> octobre 2011** pour 23 000 €, alors la totalité de la plus-value, soit 7 000 € à CT

# Plus ou moins-values professionnelles

---

- ▶ Fonds de commerce ou Patientèle - Acquisition le 1<sup>er</sup> octobre 2010 pour 50 000 €
  - Pas d'amortissement
  - Revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 60 000 €, alors plus-value à LT de 10 000 €
  - Si revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 45 000 €, alors moins-value à LT de 5 000 €
  - Si revente le 1<sup>er</sup> octobre 2011 pour 60 000 €, alors plus-value à CT de 10 000 €
  - Si revente le 1<sup>er</sup> octobre 2011 pour 45 000 €, alors moins-value à CT de 5 000 €

# Plus ou moins-values professionnelles

---

- ▶ Matériel d'une valeur initiale de 20 000 €  
Mis en service le 1<sup>er</sup> octobre 2009  
Financé par crédit-bail sur 3 ans  
Option d'achat de 2 000 € le 1<sup>er</sup> octobre 2012, amortie sur 2 ans
  - Revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 5 000 €, alors :  
Valeur nette comptable = 1 000 €  
Plus-value à court terme = 4 000 €
  - Mais si revente le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 22 000 €, alors :  
Valeur nette comptable = 1 000 €  
Plus-value à CT = 19 000 €  
Plus-value à LT = 2 000 €



# Plus ou moins-values professionnelles

---

- ▶ Sort fiscal et social des plus ou moins-values Entreprises à l'IR
  - ▶ Par exercice fiscal : solde net par type de plus ou moins-value (CT ou LT)
  - ▶ Moins-value nette à CT :
    - ▶ Imputation sur le résultat de l'exercice soumis
      - À l'impôt
      - Aux cotisations sociales
  - ▶ Moins value nette à LT
    - ▶ Imputation possible pendant 10 ans sur une prochaine plus-value à LT – Mécanisme du report
    - ▶ Imputation partielle possible (16/33,33) sur le résultat, s'il est bénéficiaire, en cas de cessation d'activité
      - Incidences fiscale et sociale

# Plus ou moins-values professionnelles

---

## ▶ Plus-value nette à CT

- ▶ Elle est incluse dans le résultat fiscal de l'exercice soumis à l'impôt sur le revenu
- ▶ Possibilités d'exonération pour l'aspect fiscal
  - Mais comprise dans la base de calcul pour les cotisations sociales
- ▶ Possibilité d'étalement sur 3 ans, pour limiter l'impact du taux progressif de l'impôt sur le revenu

## ▶ Plus-value nette à LT

- ▶ Elle ne fait pas partie du revenu soumis à cotisations sociales, mais subit les prélèvements sociaux de 15,5%
- ▶ Possibilités d'exonération pour l'aspect fiscal
- ▶ Sinon, Taxation fiscale à taux fixe de 16%

# Plus ou moins-values professionnelles

---

## ▶ Cas particuliers

### ▶ Sinistres ou expropriation :

#### ▶ Plus-value à CT sur biens amortissables

- Etalement possible sur une durée égale au nombre d'annuités antérieurement amorties avec un maximum de 15 ans

#### ▶ Plus-value à LT

- Imposition différée de 2 ans

### ▶ Biens à usage mixte

- ▶ Seule la part professionnelle de la ou des plus-values est prise en compte dans la partie professionnelle

### ▶ Biens figurants à l'actif de l'entreprise, mais plus utilisés dans le cadre de l'activité

### ▶ Titres immobilisés

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Exonération en fonction des recettes – Art 151 septies
  - ▶ Activité exercée à titre professionnel
  - ▶ Durée minimale d'activité de 5 ans
  - ▶ Cession au sens large – retrait d'actif
  - ▶ Pour tous les biens sauf
    - ▶ les cessions de terrains ou d'immeubles avec engagement de construire, cessions exonérées de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement (Art 1594-0 G)
  - ▶ Recettes annuelles :
    - ▶ moyenne des recettes HT réalisées au titre des exercices ramenés le cas échéant à 12 mois, clos au cours des 2 dernières années civiles qui précèdent la réalisation de la plus-value

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Exonération en fonction des recettes – Art 151 septies
  - ▶ Exonération totale
    - ▶ si les recettes annuelles sont inférieures à 250 000 € pour la vente de marchandises, de denrées et la fourniture de logement,  
90 000 € pour les autres activités
  - ▶ Exonération partielle si les recettes sont inférieures
    - ▶ respectivement à 126 000 € ou 350 000 €.
  - ▶ Cas particuliers :
    - ▶ Exploitants agricoles, Travaux agricoles et forestiers,
    - ▶ Exploitation de plusieurs entreprises de la même catégorie fiscale
  - ▶ Pas de prélèvements sociaux sur les plus-values exonérées, mais cotisations sociales sur celles à CT

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Exonération en cas de cession d'une branche complète d'activité – Art 238 quindecies
  - ▶ Véritable transfert économique et juridique de l'activité à un repreneur
  - ▶ Absence de lien de dépendance entre les parties
  - ▶ Durée minimale d'activité de 5 ans
  - ▶ Exonération
    - ▶ totale si le prix de vente < 300 000 €
    - ▶ partielle entre 300 000 € et 500 000 €

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Exonération en cas de cession d'une branche complète d'activité – Art 238 quindecies
  - ▶ Non applicable :
    - ▶ pour les immeubles
    - ▶ aux loueurs de fonds sauf si vente au profit du locataire sans lien de dépendance avec le loueur
  - ▶ Pas de prélèvements sociaux sur les plus-values exonérées, mais cotisations sociales sur celles à CT
  - ▶ Mention expresse sur déclaration fiscale

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Abattement sur les Plus values immobilières à LT – Art 151-septies B
  - ▶ Abattement égal à 10% par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année
    - ▶ La plus-value à LT devient totalement exonérée après 15 ans de détention
  - ▶ Attention la plus-value à CT n'est pas concernée...



# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

### ▶ Abattement sur les Plus-values immobilières à LT

#### ▶ Exemple :

- ▶ Immeuble acquis le 1<sup>er</sup> janvier 2002 pour une valeur de 100 000 €, amorti sur 25 ans (4 000€ / an) et revendu le 1<sup>er</sup> octobre 2013 pour 150 000 €
- ▶ Amortissements totaux = 47 000 €, soit VNC = 53 000 €
- ▶ Plus-value totale = 150 000 – 53 000 = 97 000 €, soit
  - Plus-value à CT = 47 000 €, ajoutée aux résultat de l'exercice
  - et Plus-value à LT avant abattement = 50 000 €
- ▶ Durée de détention : 11 ans et 9 mois
- ▶ Abattement = 10% x 6 ans, soit 60%
- ▶ Impôt et prélèvements sociaux calculés sur la Plus-value à LT à hauteur de 40%
  - 40% x 50 000 €, soit 20 000 €.

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Exonération au moment du départ à la retraite – Art 151-septies A
  - ▶ Cession à titre onéreux d'une entreprise individuelle ou de parts de société de personnes à l'IR dans laquelle le futur retraité exerce son activité
  - ▶ Durée minimale d'activité de 5 ans
  - ▶ Respect des limites
    - ▶ Moins de 250 salariés et CA inférieur à 50 M€ ou total bilan inférieur à 43 M€
  - ▶ Non applicable
    - ▶ Aux biens immobiliers bâtis ou non bâtis, y compris parts de société à prépondérance immobilière

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Exonération au moment du départ à la retraite
  - Art 151-septies A
    - ▶ Le cédant doit faire valoir ses droits à la retraite
      - ▶ Soit dans les deux ans qui suivent la cession
      - ▶ Soit dans les deux ans qui ont précédé la cession
    - ▶ Le cédant cesse toute fonction dans l'entreprise cédée ou ne contrôle pas l'entreprise (détention directement ou indirectement de plus de 50% des droits de vote)
    - ▶ Prélèvements sociaux, même sur les plus-values LT exonérées
    - ▶ Mention expresse sur déclaration fiscale

# Plus ou moins-values professionnelles

## Possibilités d'exonération

---

- ▶ Cumuls de régimes possibles :
  - ▶ Pas de cumul possible avec un autre régime en cas d'utilisation du régime de l'article 151 septies (en fonction des recettes)
  - ▶ Cumul possible des régimes des articles :
    - ▶ 238 quindecies – Branche complète d'activité
    - ▶ 151 septies A – Départ à la retraite
    - ▶ 151 septies B – Abattement sur plus value LT des biens immobiliers

# Plus ou moins-values professionnelles

## Autres cas d'exonération

---

- ▶ En cas d'option pour le régime réel
  - ▶ Véritable option
  - ▶ Sorte de réévaluation en franchise d'impôt
  
- ▶ Terres et bâtiments agricoles acquis avant le franchissement de la limite du forfait
  - ▶ Durée minimale d'activité de 5 ans
  - ▶ Sauf pour les cessions d'immeubles ou de terrains avec engagement de construire,
    - cessions exonérées de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement (Art 1594-0 G)
  
- ▶ Expropriation de terres agricoles
  - ▶ Indemnités
    - Pour la valeur des biens expropriés – Plus-values
    - Pour compenser le manque à gagner – Résultat d'exploitation

# Plus ou moins-values professionnelles

## Autres cas : Reports d'imposition

---

- ▶ Opérations de remembrement
  - ▶ Notion de terres agricoles
    - ▶ Y compris améliorations foncières
    - ▶ A l'exception des bâtiments, des plantations et des avances aux cultures
  - ▶ Les opérations d'échange (sans versement de soulte) de terres bénéficient d'une exonération provisoire
  - ▶ Au moment de la cession du bien, on calcule la plus-value en tenant compte de la valeur d'origine du bien qui a été échangé
    - ▶ Régime des plus-values professionnelle si la terre est inscrite à l'actif professionnel
    - ▶ Régime des plus-values de particuliers si la terre est restée dans le patrimoine privé

# Plus ou moins-values professionnelles

## Autres cas : Reports d'imposition

---

- ▶ Transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle
  - ▶ Plus-value en report d'imposition
  - ▶ Plus-values définitivement exonérées si l'activité est poursuivie pendant au moins 5 ans à compter de la date de la transmission
- ▶ Apports en société d'une entreprise individuelle
  - ▶ Ou apport d'une branche complète d'activité
  - ▶ Pour les biens non amortissables :
    - ▶ Report des plus-values jusqu'au moment de la cession
  - ▶ Pour les biens amortissables :
    - ▶ Les plus-values sont réintégrées dans les bénéfices de la société bénéficiaire de l'apport, avec un étalement sur 5 ans

# Plus ou moins-values privées

---

## ▶ Rappels

### ▶ Pour les biens privés :

▶ Plus ou moins-value = Prix de cession – Prix d'acquisition

### ▶ Principe : Plus-values taxables sauf la revente

▶ de meubles meublants, d'appareils ménagers et des voitures automobiles (sauf s'il s'agit d'objet d'art, de collection ou d'antiquité placés sur option sous le régime des plus-values)

▶ de biens, autres que les métaux précieux, dont le prix de cession n'excède pas 5 000 €.



# Plus ou moins-values privées

---

- ▶ Etude plus particulière portant sur
  - ▶ Les biens immobiliers
  - ▶ Les valeurs mobilières de placement
- ▶ Sort des moins-values
  - ▶ Moins-value immobilière généralement non imputable
  - ▶ Moins-value sur la cession de valeurs mobilières :
    - ▶ Imputation possible sur plus-value de même nature, l'année de la moins-value et les 10 années suivantes

# Plus-values immobilières privées

## Calcul – Taux fiscal et social

---

- ▶ Le notaire s'occupe de tout
  - ▶ Mais il est nécessaire de lui donner les éléments
- ▶ Taux fixe d'imposition = 19 %
- ▶ Prélèvements sociaux = 15,5 %
- ▶ Calcul de la plus-value :  
Prix de cession – prix d'acquisition
  - ▶ Le prix de cession est réduit, sur justificatifs
    - ▶ De la TVA et de certains frais payés par le vendeur
      - Frais d'intermédiaires, indemnités d'éviction, frais de certifications, de diagnostics...

# Plus-values immobilières privées

## Calcul

---

- ▶ Le prix d'acquisition ne tient plus compte de l'érosion monétaire, mais il est majoré
  - ▶ Des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux,
    - effectivement supportés et justifiés
    - ou forfait égal à 7,5 % du prix d'acquisition
  - ▶ Des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit
    - Frais d'actes, honoraires de notaire, publicité foncière...
  - ▶ Des dépenses de travaux réalisés par une entreprise
    - Frais réels de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration et intérêts d'emprunt pour ces travaux...
      - supportés et justifiés
      - dépenses n'ayant pas été prises en considération pour la détermination d'un revenu foncier passible de l'impôt sur le revenu
    - ou forfait égal à 15 % du prix d'acquisition pour les immeubles bâtis, détenus depuis plus de 5 ans
  - ▶ Des frais de voiries, réseaux et distribution
    - Pour les terrains à bâtir

# Plus-values immobilières privées

## Abattement pour durée de détention

---

- ▶ A partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention, la plus value bénéficie d'abattement
  - ▶ Situations différentes selon la date de la cession
    - ▶ Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2004 et le 31 janvier 2012
    - ▶ Entre le 1<sup>er</sup> février 2012 et le 31 août 2013
    - ▶ Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 :
      - Abattement fiscal et social sur Cessions de **terrains à bâtir** et droits s'y rapportant :
        - 2 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>ème</sup>
        - 4 % pour chaque année au-delà de la 17<sup>ème</sup>
        - 8 % pour chaque année au-delà de la 24<sup>ème</sup>
        - Donc exonération totale au bout de 30 ans

# Plus-values immobilières privées

## Abattement pour durée de détention

---

- ▶ Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 :
  - Abattement fiscal sur Cessions de **biens autres que les terrains à bâtir** et droits s'y rapportant :
    - 6 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>
    - 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année
    - Donc exonération totale au bout de 22 ans
  - Abattement social sur Cessions de **biens autres que les terrains à bâtir** et droits s'y rapportant :
    - 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>ème</sup>
    - 1,60 % pour chaque année au-delà de la 21<sup>ème</sup>
    - 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> année
    - Donc exonération totale au bout de 30 ans

# Plus-values immobilières privées

## Abattement exceptionnel temporaire

---

- ▶ Abattement exceptionnel temporaire de 25 %
  - ▶ Cessions intervenant entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014
  - ▶ Cessions de **biens autres que les terrains à bâtir** et droits s'y rapportant
  - ▶ Abattement exceptionnel calculé
    - ▶ après l'abattement pour durée de détention
    - ▶ quelque soit la durée de détention du bien
    - ▶ Pour le calcul de l'impôt et des prélèvements sociaux
  - ▶ Cessions à titre onéreux sauf au profit
    - ▶ De son conjoint, partenaire de pacs, concubin, d'un ascendant ou d'un descendant
    - ▶ D'une personne morale dont le cédant, son conjoint, partenaire de pacs, concubin, un ascendant ou un descendant est un associé ou le devient à cette occasion

# Plus-values immobilières privées

## Surtaxe – Plus-values > 50 000 €

---

- ▶ Taxe sur les plus-values imposables
- ▶ Réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013
- ▶ D'un montant net supérieur à 50 000 €
- ▶ Montant allant de 2 % à 6 % de la plus-value
  - ▶ Barème progressif

# Plus-values immobilières privées

## Exonérations

---

- ▶ De fait après 22 ans ou 30 ans suite à l'abattement
- ▶ La cession de sa résidence principale
- ▶ La cession d'un faible montant : 15 000 € par bien
- ▶ Les expropriations pour cause d'utilité publique
  - ▶ L'indemnité doit être réinvestie dans les 12 mois suivants pour l'achat d'un bien de même nature
- ▶ La cession par des retraités de condition modeste
  - ▶ Non passible de l'ISF et Revenu fiscal ne dépassant pas le plafond d'exonération de taxe foncière
    - 10 024 € par an pour 1 part et 2 676 € pour ½ part
- ▶ Cession de logement pour acheter sa résidence principale, si
  - ▶ Prix de cession réinvesti dans les 24 mois
  - ▶ Non propriétaire de sa résidence principale pendant 4 ans
  - ▶ 1<sup>ère</sup> cession d'un logement autre que résidence principale



# Plus-values immobilières privées

## Cas particuliers

---

- ▶ Se renseigner avant d'agir
  - ▶ Remembrement urbain ou rural
  - ▶ Démembrement de propriété
  - ▶ Résidence principale :
    - Immeuble vacant – Délai pour vendre
    - Immeuble en construction
    - Logement de fonction
    - Vente pour hébergement en résidence retraités ou handicapés
    - Dépendances
    - Non résident
  - ▶ Immeuble sinistré
  - ▶ Vente de terrains forestiers
  - ▶ Vente d'un terrain supportant une construction réalisée par un locataire
  - ▶ ....

# Plus-values de cession de valeurs mobilières - Généralités

---

- ▶ Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 : Imposables à l'impôt sur le revenu au barème progressif
- ▶ Cessions à titre onéreux, et notamment
  - ▶ y compris retraits ou rachat avant 5 ans d'un PEA
  - ▶ sauf rachats dans le cadre de la participation des salariés
- ▶ Calcul : prix de cession – prix d'acquisition
- ▶ Abattement fiscal pour durée de détention, sur les plus-values et les moins-values :
  - ▶ 20 % si les titres sont détenus depuis au moins 2 ans
  - ▶ 30 % si les titres sont détenus depuis au moins 4 ans
  - ▶ 40 % si les titres sont détenus depuis au moins 6 ans
- ▶ Pas d'abattement pour le calcul des prélèvements sociaux

# Plus-values de cession de valeurs mobilières – Cas particuliers

---

- ▶ Associés exerçant une activité dans l'entreprise
  - ▶ Option possible pour une imposition forfaitaire à 19 %, sur la plus-value brute, sans abattement
  - ▶ Avoir exercé une fonction de dirigeant ou de salarié dans la société pendant les 5 dernières années
  - ▶ Avoir détenu au moins 10 % des droits de vote pendant au moins 2 ans au cours des 10 dernières années
  - ▶ Détenir au moins 2 % des droits de vote à la date de la cession
- ▶ Dirigeants de PME – Départ à la retraite :
  - ▶ Exercice de l'activité au sein d'une société à l'IS
  - ▶ Plus-value sur cession des titres exonérée si détention directe ou familiale de 25 % des titres durant les 5 dernières années.
  - ▶ Pas d'exonération pour les prélèvements sociaux

# Plus-values de cession de valeurs mobilières – Exonérations

---

- ▶ Exonérations possibles - Se renseigner avant d'agir en cas de cession de titres :
  - ▶ Figurant sur un PEA
  - ▶ Acquis dans le cadre de l'épargne salariale
  - ▶ Représentant plus de 25 % du capital et cédés dans le cadre familial
  - ▶ Détenus depuis plus de 8 ans, dont le produit est réinvesti durablement dans certains titres
  - ▶ De jeunes entreprises innovantes
  - ▶ Acquis dans le cadre de clubs d'investissement
  - ▶ Cédés dans le cadre de leur gestion par les FCP
  - ▶ Parts de FCP à risques ou actions de SCR
  - ▶ Cédés par des impatriés, par des contribuables hors de France
  - ▶ Issus de partages
  - ▶ D'épargne à long terme...

# Plus-values de cession de valeurs mobilières – Evolutions possibles

---

- ▶ Réforme en cours – Projet de Loi de Finances
  - ▶ Principe de l'imposition au barème progressif maintenu à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013
  - ▶ Les taux d'abattement général pourraient être augmentés, à compter de 2014
    - ▶ On parle de 65 % après 8 ans de détention
  - ▶ Deux abattements dérogatoires seraient créés, à compter de 2014
    - ▶ Pour favoriser la création d'entreprise
    - ▶ Abattement fixe de 500 000 € pour dirigeant partant à la retraite

# Changer de stratégie

---

- ▶ Pour atténuer l'impact fiscal et social
  - ▶ Faire des simulations
  - ▶ Organiser sa fin de carrière
  - ▶ Organiser l'évolution de son activité
  - ▶ Sortir un bien par anticipation du patrimoine professionnel
    - ▶ Parce que les recettes permettent exceptionnellement de bénéficier de l'exonération Art 151 septies
    - ▶ Pour pouvoir bénéficier d'un étalement au lieu de cumuler les plus-values l'année de cessation d'activité
- ▶ Dans un but de transmission de patrimoine
- ▶ Mais ce qui est valable aujourd'hui ne le sera peut-être plus demain...

# Ne pas oublier

---

- ▶ De vous parler des nouvelles normes SEPA  
Single Euro Payments Area
- ▶ Date à retenir 1<sup>er</sup> février 2014
- ▶ Vous êtes concernés si :
  - ▶ Vous émettez des virements
  - ▶ Vous émettez des prélèvements
- ▶ A retenir :
  - ▶ Les coordonnées RIB deviennent BIC IBAN
- ▶ Se renseigner auprès de sa banque