

Les professionnels vous informent

IMMOBILIER la taxation de la plus-value modifiée

NOUVELLE MESURE EN VIGUEUR À COMPTER DU 1^{ER} FÉVRIER 2012

Le régime de la taxation des plus-values immobilières a été modifié par la loi de finances rectificative du 19 septembre 2011 (JO du 20.9.11) : l'abattement pour durée de détention qui était total au terme de quinze ans de possession a été rallongé à trente ans.

Les plus-values immobilières bénéficieront donc d'un **abattement progressif** de :

- 2% par an entre la 6^{me} et la 17^{me} année de détention, soit un abattement total de 24% au terme de cette période ;
- 4% par an entre la 18^{me} et la 24^{me} année, soit un abattement total de 52% au terme de cette période (24% et 28%) ;
- 8% par an de la 25^{me} année jusqu'à la 30^{me} année; à l'issue de cette période, l'abattement est total.

Les plus-values obtenues en cas de ventes de biens immobiliers sont taxées à un taux de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc...) au taux global de 13,5%. **Si les résidences principales ne sont pas imposées**, cette mesure concerne néanmoins l'ensemble des terrains à bâtir, des résidences secondaires, des logements locatifs ou encore des logements vacants.

Cas d'exonération hors durée de détention

Des éléments de souplesse sont apportés par la loi de finances pour 2012 et la loi de finances rectificative pour 2011.

- La plus-value est exonérée en cas de **vente d'une résidence secondaire** par des personnes n'étant pas propriétaires de leur résidence principale. Il peut également s'agir de la vente d'un logement donné en location ou laissé vacant, la seule condition étant qu'il ne constitue pas la résidence principale du vendeur.

- Le bénéfice de cette exonération est limité à une seule vente.
- Il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années qui précèdent la vente.
- Par ailleurs, le vendeur doit réutiliser une partie du prix de vente, dans un délai de 24 mois à compter de la vente, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il devra affecter immédiatement à son habitation principale. L'exonération de taxe sur les plus-values est proportionnelle à la fraction du prix de vente ainsi réemployée.

- Une souplesse est également accordée dans le cas de **ventes de terrains constructibles** pour lesquelles il sera possible d'appliquer le régime antérieur à la réforme de septembre 2011. Mais cette exception ne bénéficie qu'aux terrains pour lesquels une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011 et dont la vente sera conclue avant le 1^{er} janvier 2013.

- Enfin, une nouvelle exonération de taxe sur les plus-values est créée pour les **ventes d'immeubles** constituant d'anciennes résidences principales de personnes entrées en maison de retraite (et d'adultes handicapés hébergés dans des établissements spécialisés). Pour en bénéficier, les revenus de ces personnes ne doivent pas dépasser certains montants et la vente, exonérée de taxe, doit avoir lieu dans un délai maximum de deux ans après l'entrée dans la maison de retraite.

L'ensemble de ces mesures est applicable pour les plus-values réalisées au titre des ventes concernées intervenues à compter du 1^{er} février 2012.

ADIL du Bas-Rhin
03 88 21 07 06
www.adil67.org

