

*2<sup>ème</sup> Loi de finances rectificative pour 2011*  
**ALOURDISSEMENT DE LA FISCALITE**  
**DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES (hors résidence principale)**

La fiscalité des plus-values immobilières (hors résidence principale) vient d'être à nouveau fortement alourdie avec la 2<sup>ème</sup> loi de finances rectificative pour 2011 votée dans l'urgence début septembre 2011.

## 1. LES NOUVELLES REGLES

### **Doublement de la durée de détention permettant l'exonération**

Auparavant, le régime applicable permettait d'aboutir à une exonération après 15 ans, par application d'un abattement de 10% par année de détention après la 5<sup>ème</sup> année.

Désormais, le nouveau régime prévoit une exonération après 30 ans, par application d'un abattement **progressif**, qui concentre les décotes sur les 5 dernières années :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (soit entre 6 et 17 ans) ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième (soit entre 17 et 24 ans) ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième (soit entre 25 et 30 ans).

Pour une cession la 16<sup>ème</sup> année (15 ans de détention), auparavant intégralement exonérée, 80 % de la plus-value sera imposable dans le nouveau régime...

Années de détention	1 à 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fraction imposable <b>avant</b> réforme	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
Fraction imposable <b>après</b> réforme	100%	98%	96%	94%	92%	90%	88%	86%	84%	82%	80%

Années de détention	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Fraction imposable <b>avant</b> réforme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fraction imposable <b>après</b> réforme	78%	76%	72%	68%	64%	60%	56%	52%	48%	40%	32%	24%	16%	8%	0%

## Base imposable

Contrairement à ce qui avait été initialement envisagé par le gouvernement, le mode de calcul de la plus-value n'est pas modifié pour tenir compte de l'inflation.

La base taxable reste calculée par différence entre :

- le prix de cession (ou la valeur du bien en cas d'apport à une société)
- et la valeur d'acquisition (tenant compte des frais), augmentée des travaux (sous certaines conditions) ou d'un forfait de 15% pour travaux au delà d'une durée de détention de 5 ans.

Toutefois, l'abattement forfaitaire de 1.000 € applicable à chaque cession est supprimé, ce qui impactera proportionnellement plus sensiblement les "petites" plus-values.

## Taux d'imposition et contributions sociales

Le taux d'imposition - qui vient d'être augmenté de 16% à 19% à compter du 1er janvier 2011 - demeure inchangé avec la réforme. En revanche, le taux de prélèvements sociaux passe de 12,3% à 13,5% à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011. Le taux d'imposition sera donc de 19% + 13,5% = **32,5%**.

## Dates d'application de la réforme

- **25 août 2011**  
**entrée en vigueur du nouveau calcul de l'abattement pour les apports de biens** (ou de droits sociaux relatifs à ces biens) détenus dans le patrimoine privé à une société familiale (quelle qu'en soit la forme).  
  
Par société familiale, le texte de loi vise "une société dont la personne à l'origine de l'apport, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants ou un ayant droit à titre universel de l'une ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport", sans référence à un quelconque pourcentage de détention.
- **21 septembre 2011**  
suppression de l'abattement fixe de **1.000 euros** par cédant.
- **1<sup>er</sup> octobre 2011**  
hausse des prélèvements sociaux, qui passent de 12,3% à 13,5%.
- **1<sup>er</sup> novembre 2011**  
les cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière réalisées à l'étranger devront être constatées par acte notarié en France et enregistrées dans le délai d'un mois.
- **1<sup>er</sup> février 2012**  
entrée en vigueur du nouveau mode de calcul **de l'abattement** pour l'ensemble des cessions (à l'exception des apports en société familiale dont l'entrée en vigueur est le 25 août cf supra).

## 2. IMPACT CHIFFRÉ

L'impact de la réforme est **neutre avant 5 ans** (sauf la suppression des 1.000 € d'abattement) et au **maximum pour une cession juste après avoir atteint les 15 années de détention**.

Plus la plus-value est importante, plus la réforme est pénalisante. Le tableau ci-après met en évidence l'impact de la réforme en fonction, d'une part de la durée de détention, et d'autre part de deux hypothèses de revalorisation annuelle du bien immobilier (3% et 5% par an).

Le surcoût fiscal généré par la réforme en cas de cession après 15 ans de détention est ainsi de **9,3%** du prix de vente en cas de cession d'un bien qui se revalorise de 3% par an et de **13,5%** en cas de revalorisation de 5% par an.

Durée de détention	Imposition en pourcentage du prix de vente				Augmentation de la plus-value en pourcentage du prix de vente	
	Revalorisation de 3% par an		Revalorisation de 5% par an		Revalorisation de 3% par an	Revalorisation de 5% par an
	Avant réforme	Après réforme	Avant réforme	Après réforme	Après réforme	
1	0,95%	0,95%	1,55%	1,55%	0,00%	0,00%
2	1,87%	1,87%	3,02%	3,02%	0,00%	0,00%
3	2,76%	2,76%	4,43%	4,43%	0,00%	0,00%
4	3,62%	3,62%	5,76%	5,76%	0,00%	0,00%
5	4,47%	4,47%	7,04%	7,04%	0,00%	0,00%
6	4,75%	5,18%	7,42%	8,08%	0,42%	0,66%
7	4,86%	5,83%	7,52%	9,03%	0,97%	1,50%
8	4,79%	6,43%	7,35%	9,87%	1,64%	2,52%
9	4,55%	6,98%	6,93%	10,63%	2,43%	3,70%
10	4,16%	7,49%	6,27%	11,29%	3,33%	5,02%
11	3,61%	7,94%	5,40%	11,88%	4,33%	6,48%
12	2,91%	8,35%	4,32%	12,39%	5,43%	8,07%
13	2,07%	8,71%	3,05%	12,82%	6,64%	9,77%
14	1,10%	9,03%	1,61%	13,19%	7,93%	11,58%
15	0,00%	9,31%	0,00%	13,49%	9,31%	13,49%
16	0,00%	9,55%	0,00%	13,74%	9,55%	13,74%
17	0,00%	9,76%	0,00%	13,92%	9,76%	13,92%
18	0,00%	9,65%	0,00%	13,68%	9,65%	13,68%
19	0,00%	9,50%	0,00%	13,35%	9,50%	13,35%
20	0,00%	9,28%	0,00%	12,96%	9,28%	12,96%
21	0,00%	9,02%	0,00%	12,50%	9,02%	12,50%
22	0,00%	8,70%	0,00%	11,98%	8,70%	11,98%
23	0,00%	8,34%	0,00%	11,40%	8,34%	11,40%
24	0,00%	7,93%	0,00%	10,76%	7,93%	10,76%
25	0,00%	6,79%	0,00%	9,16%	6,79%	9,16%
26	0,00%	5,58%	0,00%	7,48%	5,58%	7,48%
27	0,00%	4,29%	0,00%	5,71%	4,29%	5,71%
28	0,00%	2,93%	0,00%	3,87%	2,93%	3,87%
29	0,00%	1,50%	0,00%	1,97%	1,50%	1,97%
30	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### 3. REFLEXIONS A MENER

Pour les biens détenus en direct, différentes stratégies peuvent s'envisager :

#### Céder avant le 31 janvier 2012

Lorsque le projet est déjà envisagé (décision de céder prise, mandat en cours) ou déjà initié (offre d'achat, proposition d'un locataire...), la cession doit – dans la mesure du possible – être actée avant la fin janvier 2012, quitte à faire un petit effort sur le prix (sur la base d'un calcul préalable bien sûr).

Ainsi par exemple, pour un bien détenu depuis 20 années avec une plus-value importante représentant 60% du prix de vente, la fiscalité dans le nouveau régime représenterait près de 13% du prix de vente contre une absence de fiscalité en cas de vente avant le 1<sup>er</sup> février 2012. **Une décote sur le prix pour accélérer la vente est possible, mais doit rester suffisamment inférieure à ce taux pour que l'opération reste attractive pour le cédant.**

Dans certains cas de figure, la vente peut être effectuée au profit d'une société familiale dès lors que l'opération s'intègre dans une démarche qui n'est pas exclusivement fiscale : anticipation de la transmission par la participation significative des enfants dans la société de reprise, justification d'un besoin de liquidités pour mener à bien une opération spécifique (achat d'une entreprise par exemple...).

#### Changer sa résidence principale

Lorsque le bien en cause est une résidence secondaire, il peut être envisagé d'en faire sa résidence principale, à condition bien sûr d'y résider réellement de manière habituelle pendant la majeure partie de l'année. Cette piste pourra être analysée notamment au moment de la retraite.

#### Conserver le bien jusqu'au terme des 30 ans

Sauf à être très proche de cette date, le risque de ne pas voir cette stratégie récompensée est important : quelle sera la fiscalité applicable dans 5, 10 ou 20 ans ? Si on souhaite arbitrer cet actif et si une opportunité de céder à un prix satisfaisant se présente, il serait dommage de ne pas la considérer pour des raisons fiscales.

#### Intégrer la transmission à titre gratuit

La transmission du bien à titre gratuit (par donation ou lors d'une succession) a comme conséquence de « purger la plus-value » sur le droit transmis (pleine propriété ou nue-propriété). Elle peut donc s'interposer dans différentes stratégies (donation avant cession, donation avant apport à société civile) pour éviter de cumuler les deux impositions (plus-values et droits d'enregistrement à titre gratuit).

**Nous restons à votre disposition pour analyser chaque situation spécifique, et voir dans quelle mesure elle peut receler d'éventuelles pistes d'optimisation.**

Pascal JULIEN SAINT-AMAND  
Bertrand SAVOURE  
Paul-André SOREAU  
Muriel CARPON  
[althemis.paris@notaires.fr](mailto:althemis.paris@notaires.fr)

Louis AUSSÉDAT  
Frank THIÉRY  
Guillaume LIGET  
Sophie GONSARD  
[althemis.levesinet@notaires.fr](mailto:althemis.levesinet@notaires.fr)

Sylvie JULIEN SAINT AMAND-HASSANI  
Jean-Pierre KAPLAN  
[althemis.andresy@notaires.fr](mailto:althemis.andresy@notaires.fr)

