



Investissement. Expert-comptable et associé du cabinet Aliantis, Philippe Masson fait le point sur la situation.

La réforme des plus-values immobilières des particuliers

La récente réforme des plus-values immobilières s'applique de façon rétroactive. Certains contribuables se trouvent par conséquent particulièrement lésés, notamment ceux qui ont fait le choix d'une taxation parfois onéreuse pour bénéficier d'une exonération de la plus-value en fin de course.

Depuis 2004, les particuliers sont exonérés d'impôts sur les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier (hors résidence principale) présent dans leur patrimoine depuis plus de 15 ans. L'abattement par année de détention étant fixé à 10%, décompté à partir de 5 ans. Lors de la réalisation de son capital, l'exonération des ces plus-values est loin d'être négligeable : ces dernières sont globalement imposées au taux de 31,80%. Le nouveau régime des plus-values immobilières sera appliqué aux cessions faisant l'objet d'un acte authentique à compter du 1er février 2012.

Toutefois, « afin d'éviter que le report de la date d'application du nouveau régime de taxation des plus-values

immobilières conduise à une optimisation fiscale » les nouvelles règles s'appliquent (rétroactivement) depuis le 25 août 2011 aux plus-values réalisées en cas d'apports d'immeubles ou de droits sociaux à des SCI familiales.

Dorénavant, les plus-values immobilières seront exonérées au bout de 30 ans de détention du bien immobilier, selon une cadence progressive. Les contribuables pourront appliquer un abattement de 2% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, 4% pour chaque année au-delà de la 17^{ème}, et 8% au-delà de la 24^{ème}. Aucun abattement ne sera pratiqué au titre des cinq premières années de détention; la réforme n'apporte ici aucune modification. Le gouvernement supprimera par ailleurs l'abattement fixe de 1 000 €. Par conséquent, pour obtenir un abattement de 50%, 23 ans seront nécessaires, contre seulement 10 actuellement.

Seules deux catégories de contribuables ne seront pas lésées par cette réforme. Tout d'abord, ceux qui cèdent un bien immobilier détenu

depuis moins de 5 ans. En effet, le dispositif antérieur ne prévoyait aucun abattement avant la 5^{ème} année. Ils ne perdent donc que l'abattement fixe de 1 000 €. Ne sont également pas affectés les contribuables qui détiennent un bien immobilier depuis plus de 30 ans. En effet, au-delà de cette durée, l'exonération totale est effective.

L'entrée en vigueur de la réforme est imminente (1^{er} février 2012). Si vous envisagez par exemple de céder à deux ou trois ans, un immeuble locatif détenu à ce jour depuis plus de 15 ans, vous auriez grand intérêt à prendre en compte le poids de cette réforme par rapport à l'augmentation potentielle de la valeur de ce bien. Si vous envisagez d'acquérir un immeuble professionnel, il serait nécessaire de classer vos objectifs par ordre d'importance afin que votre conseil puisse vous proposer la solution la plus adaptée à votre cas: acquisition par une SCI à l'IR ou à l'IS, achat par démembrement de propriété...

PHILIPPE MASSON