

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Ce qui change

⇒ à compter du 1^{er} janvier 2013

■ **Création d'une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 €** (1609 nonies G CGI)

- **Hors :** 1/ terrains à bâtir (*à confirmer*)
2/ plus-values exonérées
3/ cessions pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 07/12/2012.
- Applicable aux personnes physiques et aux associés personnes physiques de sociétés de personnes.
- **Assiette de la taxe :** montant NET imposable des plus-values après abattement (durée de détention).

Barème de la taxe additionnelle (Euros)

Montant de la plus value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000	6 % PV

PV = montant de la plus value imposable

Exemple :

Pour un bien détenu par un résident en France ayant deux origines de propriété :

Plus-value après abattement pour durée de détention origine 1	=	60 000 €
Plus-value après abattement pour durée de détention origine 2	=	192 000 €
Impôt sur la plus-value = (60 000 + 192 000 = 252 000) x 34,5%	=	86 940 €
Surtaxe = 6% x 252 000 - ((260 000 - 252 000) x 25%)	=	13 120 €
Montant à payer = 86 940 + 13 120	=	100 060 €

■ **Résidents d'un Etat non coopératif** (244 bis A et B CGI)

- Imposition à **75%** (au lieu de 50%), soit 90,5% avec les prélèvements sociaux.

⇒ depuis le 14 novembre 2012

■ **Cession d'usufruit temporaire** (13 CGI)

- La cession d'un usufruit temporaire ne relève plus des plus-values immobilières, mais des revenus fonciers ou distribués.