



Objet : **Synthèse de la réforme des plus-values**

Les nouvelles règles d'imposition des plus-values sont enfin fixées, le Sénat ayant voté sans modification le texte adopté par l'Assemblée Nationale. Vous en trouverez ci-dessous le résumé.

Nos simulateurs internet <http://www.sarf.fr> ont été actualisés et nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions.

• **Depuis le 25 août 2011 :**

- Le nouveau barème d'abattements s'impose aux apports de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers, à 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 plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cet apport.

• **Application immédiate à l'entrée en vigueur de la Loi :**

- Suppression de l'abattement de 1000 euros.

• **Au 1^{er} octobre 2011 :**

- Pour les seuls résidents, augmentation des prélèvements sociaux à 13,5 %.

• **Au 1^{er} novembre 2011 :**

- Le délai de publication des actes de cession est ramené à un mois, sauf en cas d'adjudication où le délai est de deux mois.

- Les cessions de participations de sociétés à prépondérance immobilière réalisées à l'étranger doivent être constatées, dans le délai d'un mois, par acte reçu en la forme authentique par un Notaire exerçant en France et enregistrées dans le mois.



• **Au 1^{er} février 2012 :**

- Généralisation des nouveaux abattements, savoir (nouveau simulateur sur www.sarf.fr) :
 - 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (entre 6 et 17 ans)
 - 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième (entre 18 et 24 ans)
 - 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième (entre 25 et 30 ans)

- Après 30 ans de détention de l'immeuble, la plus-value sera totalement exonérée.

- À défaut de prix stipulé dans le titre de propriété ou de valeur ayant servi au calcul des droits de mutation à titre gratuit, il serait possible de retenir la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant "d'après une déclaration détaillée et estimative des parties".

Durée de détention (années)	Abattement cumulé à partir du 1 ^{er} février 2012*	Durée de détention (années)	Abattement cumulé à partir du 1 ^{er} février 2012*
1	0 %	16	22 %
2	0 %	17	24 %
3	0 %	18	28 %
4	0 %	19	32 %
5	0 %	20	36 %
6	2 %	21	40 %
7	4 %	22	44 %
8	6 %	23	48 %
9	8 %	24	52 %
10	10 %	25	60 %
11	12 %	26	68 %
12	14 %	27	76 %
13	16 %	28	84 %
14	18 %	29	92 %
15	20 %	30	100 %

* Et certains apports à compter du 25 août 2011.