

## PLUS-VALUES IMMOBILIERES

### Ce qui change

#### ⇒ Au 1<sup>er</sup> janvier 2010

■ **Nouvelle convention Franco-Britannique** visant l'imposition des sociétés britanniques sur les plus-values immobilières réalisées en France.

*(Convention approuvée le 18 décembre 2009 et applicable au 1<sup>er</sup> janvier suivant).*

■ **Taxation à 33,1/3 %**, au lieu de 50 % auparavant, des marchands de biens non-résidents, **sauf** s'ils résident dans un pays non coopératif.

*(mesure applicable à tous les profits immobiliers à caractère habituel - Article 22 - § I - R de la Loi de Finances rectificative pour 2009).*

■ **Exonération** des cessions inférieures à 15.000 € :

En cas de démembrement de propriété, le seuil s'apprécie désormais au niveau de la **quote-part** détenue mais toujours pour sa valeur en **pleine propriété**.

*Exemple : Bien vendu 100.000 €*

*1 usufruitier (usufruit valant 30 %) et 7 nus-propriétaires*

*Valeur de chaque quote-part indivise en nue-propriété 10.000 € soit 14.285 € en pleine propriété, l'exonération est donc acquise pour les 7 nus-propriétaires.*

*Pas d'exonération pour l'usufruitier.*

■ **Prorogation** de l'exonération pour création de logements sociaux :

Jusqu'au 31 décembre 2011, les cessions réalisées au profit des organismes en charge du logement social, directement ou via une cession à une collectivité territoriale ou certains Etablissements Publics, sont exonérées.

#### ⇒ Au 1<sup>er</sup> mars 2010

■ Les non-résidents des **pays non coopératifs** seront taxés à **50 %**.

*(Article 22 - § I - S - 1° de la Loi de Finances rectificative pour 2009).*

La liste des pays non coopératifs devrait être publiée avant cette date.

■ Le prélèvement dû par les **personnes morales** résidentes de l'**Union Européenne**, plus Islande et Norvège, sera **calculé comme** en matière d'**impôt sur les sociétés**.

*(Article 22 - § I - S - 2° de la Loi de Finances rectificative pour 2009).*