

par M^e Philippe Castets, notaire

Les dernières évolutions de la fiscalité immobilière

Au moment où le projet de loi de finances pour 2014 est en cours de discussion, celui-ci fait l'objet de projets et amendements successivement adoptés puis abandonnés. Ces évolutions pressenties, combinées à la nouvelle réforme des plus-values immobilières entrée en vigueur pour les ventes réalisées à compter du 1^{er} septembre dernier, font régner une incertitude croissante sur la fiscalité globale des transactions en cours et à venir. Un état des lieux s'impose.

La réforme des plus-values immobilières

Mise en œuvre dans le courant du mois d'août dernier, pour les ventes réalisées dès le 1^{er} septembre 2013, la nouvelle réforme de l'imposition des plus-values immobilières doit être présentée prochainement au Parlement, afin d'être votée à la fin du quatrième trimestre 2013 à l'occasion de l'examen de la loi de finances pour 2014.

Une fois encore, les pouvoirs publics ont pris la décision d'anticiper la mise en œuvre d'un dispositif fiscal avant même le vote de la loi et, le cas échéant, la signature de décrets d'application.

Dans ces conditions, les mesures présentées ci-dessous sont susceptibles d'éventuelles modifications lors de la discussion de la loi de finances pour 2014.

Précisons tout d'abord que ces nouvelles modalités d'imposition s'appliquent aux plus-values résultant des cessions immobilières dans leur ensemble (biens ou droits immobiliers, titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière), à l'exception notable toutefois des terrains à bâtir.

En effet, concernant les plus-values sur les cessions de terrains à bâtir, la suppression pure et simple de l'abattement pour durée de détention, en projet depuis la loi de finances 2012, et censurée entre-temps par le Conseil constitutionnel, est toujours d'actualité puisque souhaitée par le Gouvernement dès le 1^{er} janvier prochain. L'article 18 du projet de loi de finances pour 2014 reprend d'ailleurs ce principe, sans pour autant préciser que les cessions engagées par une promesse de vente enregistrée avant le 31 décembre 2013 ne seraient pas visées. La plus grande incertitude subsiste donc quant aux mesures éventuelles de tempérament qui seraient applicables dans une telle hypothèse.

Par ailleurs et de façon très récente, les députés ont adopté un amendement repoussant à la date du 1^{er} mars 2014 l'entrée en vigueur de la réforme des plus-values de cession de terrains à bâtir.

Là encore, ce point n'est donc pas définitivement tranché.

Le calcul de l'abattement pour durée de détention

Pour les ventes réalisées à compter du 1^{er} septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée

de détention doivent être dissociées selon les règles suivantes :

- Pour l'impôt sur le revenu (au taux forfaitaire de 19 %), l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e ;
- 4 % pour la 22^e année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières, pour la partie impôt sur le revenu exclusivement, est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans, au lieu de trente ans depuis le 1^{er} février 2012.

- Pour les prélèvements sociaux (au taux forfaitaire global de 15,5 %), l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e ;
- 1,60 % pour la 22^e année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e année.

L'exonération totale des plus-values immobilières, afférente aux prélèvements sociaux, est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

Le nouveau régime applicable aux plus-values immobilières est donc

globalement plus favorable, ce qui est d'ailleurs renforcé par le second volet de la réforme.

Les modalités d'application de l'abattement exceptionnel de 25 %

En effet, il y a désormais lieu d'appliquer un abattement exceptionnel de 25 % pour la détermination du montant imposable au titre des plus-values immobilières, tant pour la partie impôt sur le revenu que pour la partie prélèvements sociaux. Cet abattement est applicable pour les ventes intervenant pendant un délai d'un an, soit depuis le 1^{er} septembre dernier et jusqu'au 31 août prochain. L'abattement exceptionnel de 25 % s'applique aux plus-values nettes imposables, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention calculé dans les nouvelles conditions rappelées ci-dessus.

Cet abattement est d'application générale mais ne bénéficiera pas aux cessions :

- de terrains à bâtir ;
- de titres de sociétés (ou assimilés) à prépondérance immobilière ;
- réalisées par le cédant au profit de son conjoint, son partenaire lié par un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou un descendant du cédant ou de l'une ou plusieurs de ces personnes (ou au profit d'une personne morale dont l'une des personnes ci-avant désignée est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession).

Rappelons enfin que la loi de finances rectificative pour 2012 du 29 décembre 2012 a institué une taxe supplémentaire sur les plus-values immobilières, dont le montant est supérieur à 50 000 euros.

Cette taxe reste applicable en dépit de la réforme des plus-values ; l'Administration a toutefois précisé que l'abattement exceptionnel de 25 % est également applicable, dans les

mêmes conditions, pour la détermination de l'assiette de cette taxe sur les plus-values immobilières élevées.

Une augmentation des droits de mutation à titre onéreux

Les frais supportés à l'occasion d'un achat immobilier, communément appelés « frais de notaire » comprennent pour leur plus grande partie ces droits de mutation à titre onéreux, lesquels se décomposent en une taxe départementale, une taxe communale et des frais d'assiette et de recouvrement perçus au profit de l'État.

Le Gouvernement prévoit dans les lois de finances 2014 et 2015, soit pour une durée de deux ans, une augmentation de 0,70 % de la taxe départementale, qui impactera également indirectement les frais d'assiette dus à l'État.

Ainsi, le nouveau taux global d'imposition s'établira à 5,8065 %, au lieu de 5,09 % actuellement. Pour une vente consentie à un prix de 300 000 euros, les droits exigibles seront donc de 17 420 euros au lieu de 15 270 euros, soit une augmentation de 2 150 euros. Conformément au Code général des impôts, ce sont les conseils généraux qui décideront d'appliquer ou de modifier le taux de la taxe départementale, cette décision devant être prise et notifiée aux services fiscaux avant le 15 avril de chaque année, pour prendre effet le 1^{er} juin.

On peut donc supposer que ce nouveau taux ne devrait s'appliquer qu'à compter du 1^{er} juin 2014, mais là encore sous toutes réserves.

L'évolution du taux normal de la TVA

Pour en finir avec ce florilège de nouveautés fiscales, rappelons enfin que l'article 68 de la loi de finances pour 2012 a prévu d'augmenter, à compter du 1^{er} janvier 2014, le taux normal de la TVA à 20 % au lieu des 19,60 % actuellement applicables.



Chambre des notaires
de l'Isère

Agenda

Conférence Les rendez-vous 18 h/20 h

La prochaine conférence organisée par la chambre des notaires de l'Isère et le journal Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné aura pour thème « Le même mariage pour tous ».

Interventions : « Quelles obligations, quelles précautions ? », par M^e Nicolas JULLIARD ; « La vie de famille », par M^e Emmanuelle MOLLET et « La dissolution du mariage », par M^e David AMBROSIANO.

Avec la participation du député isérois Erwann BINET, rapporteur du projet de loi.

Jeudi 28 novembre, à 18 heures, à la chambre des notaires de l'Isère, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. Réservation : 04 76 84 06 09.

Consultations gratuites des notaires sur rendez-vous

- 1^{er} et 3^e lundis du mois : à la chambre des notaires, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. 04 76 48 13 47.
- 2^e et 4^e jeudis du mois : à la maison de la Justice, 25, avenue de Constantine, à Grenoble. 04 38 49 91 50.
- 1^{er} et 3^e mardis du mois : à la maison de la Justice, espace du 11-Novembre-1918, à Villefontaine. 04 74 96 94 67.

Plus d'informations sur : www.chambre-38.notaires.fr

Il en sera ainsi même pour les opérations immobilières déjà engagées, dont notamment les ventes en l'état futur d'achèvement, le fait générateur de la TVA étant dans ce cas constitué par la livraison au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En conséquence, ce nouveau taux de 20 % s'appliquera à tout programme immobilier en cours de construction, pour les appels de fonds restant exigibles. ■