

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

ACCREDITÉCO

REPRÉSENTANT FISCAL

FEVRIER 2018 (4)

2018 : Quelles nouveautés pour les Plus-Values Immobilières ?

Nouveautés	Quelques précisions
Augmentation de la Contribution Sociale Généralisée (CSG)	La loi de Financement de la Sécurité Sociale pour 2018 (art. 8) a porté le taux de la CSG de 8,2% à 9,9% . Les prélèvements sociaux dus sur les revenus du patrimoine passent ainsi à 17,2% au lieu de 15,5%.
Création d'un Abattement Exceptionnel sur les plus-values réalisées lors de la cession de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis à démolir, situés en zone tendue, en vue de la construction de logements	<p><u>Champs d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Biens :<ul style="list-style-type: none">- terrain à bâtir (art 257, I-2-1° du CGI)- biens immobiliers bâtis- droits relatifs à ces mêmes biens• Zone : Biens situés dans des communes classées par arrêté « en zone tendue »• Vendeurs : Personnes physiques ou sociétés relevant des articles 8, 8 bis et 8 ter du CGI, domiciliées en France ou à l'étranger. <p><u>Conditions cumulatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Date de la promesse : cession précédée d'une promesse de vente signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2020,• Date de la cession : cession réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. En pratique, l'abattement trouvera donc à s'appliquer aux cessions intervenant au plus tard le 31/12/2022 pour les promesses de vente ayant acquis date certaine en 2020,• Engagement dans l'acte authentique, par l'acquéreur, de construire et achever des bâtiments d'habitation collectifs de densité importante (la surface de plancher doit représenter au minimum 75% du gabarit autorisé) dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition. <p><u>Modalités d'application :</u> l'abattement s'applique sur l'assiette nette imposable (après abattement pour durée de détention et compensation).</p> <p><u>Taux de l'abattement :</u> 70 % Taux porté à 85 % lorsque l'acquéreur s'engage à construire majoritairement des logements sociaux ou intermédiaires, représentant au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire.</p> <p><u>Impôts et taxes concernés :</u> Cet abattement exceptionnel s'applique pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux et à la surtaxe.</p>
Prorogation de deux dispositifs temporaires d'exonération des plus-values immobilières	- cession de logements sociaux (art. 150 U II -7° et 8° CGI) : jusqu'au 31/12/2020 , - cession d'un droit de surélévation (art. 150 U II-9° CGI) : jusqu'au 31/12/2020 .

© Accreditéco - Représentant Fiscal - Reproduction même partielle interdite



ACCREDITÉCO
Représentant Fiscal

9, rue du Bouloi, 75001 Paris

Tél. : +33 (0)1 42 44 12 50 • Fax : +33 (0)1 42 44 12 51
accrediteco@accrediteco.fr • <http://www.accrediteco.fr>

