

Taxation des plus-values

Le régime de la taxation des plus-values immobilières et des prélèvements sociaux est modifié.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les ventes de biens immobiliers sont soumises à une imposition sur les plus-values. Celles-ci sont taxées à un taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, ...). Si les résidences principales ne sont pas imposées, cette mesure concerne l'ensemble des terrains à bâtir, les résidences secondaires, les logements locatifs ou vacants. Auparavant, un abattement pour durée de détention de 10% par an au-delà de la 5^{ème} année était appliqué, permettant une exonération au bout de 15 années de détention.

L'abattement pour durée de détention perdue, mais devient progressif et ne permet plus de se libérer de l'imposition qu'au-delà de 30 ans de possession. Les plus-values immobilières bénéficieront donc d'un abattement de :

- . 2% par an entre la 6^{ème} année et la 17^{ème} année de détention, (abattement total de 24% au terme de cette période) ;
- . 4% par an entre la 18^{ème} année et la 24^{ème} année, (abattement total de 52% au terme de cette période) ;
- . 8% par an pour chaque année de détention de la 25^{ème} année jusqu'à la 30^{ème} année, à l'issue de cette période, l'abattement est total.

L'abattement fixe de 1 000 € bénéficiant à toute plus-value immobilière a été supprimé.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

La date d'entrée en vigueur de cette mesure, initialement prévu à compter du 25 août 2011, a été retardée : seront concernées les plus-values réalisées au titre des ventes intervenues à compter du 1^{er} février 2012.

Ainsi, les propriétaires de biens détenus depuis plus de 15 ans ont jusqu'au 1^{er} février 2012 pour les vendre et bénéficier de l'ancienne taxation. Au-delà de cette date, si le bien n'a pas été vendu, ils seront soumis aux nouvelles dispositions.

AUGMENTATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les plus-values sont assujetties aux prélèvements sociaux à hauteur de 12,3% (CSG = 8,2%, CRDS = 0,5%, prélèvement social = 2,2% et contribution additionnelle = 0,3%, prélèvement RSA = 1,1%). Le taux du prélèvement social passe de 2,2% à 3,4%. Le taux global des prélèvements sociaux est ainsi porté de 12,3% à 13,5%.

Le taux d'imposition des plus-values immobilières n'a pas été modifié (19%), toutefois du fait de l'augmentation des prélèvements sociaux, le taux global d'imposition des plus-values passe à 32,5% (31,3% auparavant).

Les prélèvements sociaux touchent les produits de placement (dont font parties les plus-values immobilières) mais également les revenus du patrimoine, comprenant notamment les revenus fonciers. L'entrée en vigueur de cette augmentation est différente en fonction du type de revenus : si la hausse concernant les produits de placement n'est applicable qu'à compter du 1^{er} octobre 2011, celle relative aux revenus du patrimoine s'applique rétroactivement dès le 1^{er} janvier 2011 (*pour pouvoir être imposés en 2012*).

Texte de référence : loi de finances rectificative pour 2011 du 19/09/2011



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adil81.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2011 :

120.31 soit + 1.73%

Imprimé et réalisé à l'ADIL - le 6 octobre 2011