



n° 13 - 2012

... Actu de la semaine ...

## Modifications de la TVA et des prélèvements sociaux

### AUGMENTATION DU TAUX NORMAL DE TVA

Le taux normal de TVA est augmenté : il passera de 19,6 % à 21,20 %. Ce changement concerne l'ensemble de l'activité immobilière : sont ainsi touchés l'achat et la vente de terrains, et d'immeubles neufs ou anciens.

Ce nouveau taux normal s'applique aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

Pour les opérations immobilières, le fait générateur de la TVA se produit normalement au moment de la livraison réelle du bien du vendeur à l'acquéreur, indépendamment du paiement du prix et de toute autre formalité.

Le nouveau taux s'appliquera ainsi à des opérations pour lesquelles des contrats ont été signés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2012. Mais pour éviter de bouleverser les plans de financement prévus par ces contrats, une dérogation est prévue pour les ventes d'immeubles à construire (VEFA et vente à terme) et pour les contrats de construction de maison individuelle (CCMI) : le bénéfice du taux de TVA à 19,60 % est ainsi maintenu pour les contrats préliminaires (ventes à terme et VEFA) et les contrats (CCMI) enregistrés chez un notaire ou auprès d'un service des impôts avant le 15 mars 2012.

### TAUX DU PRÉLÈVEMENT SOCIAL

Le taux du prélèvement social est augmenté : il passe de 3,4 % à 5,4 %.

Le taux global des prélèvements sociaux est par conséquent porté à 15,5 % (contre 13,5 % auparavant), ce qui entraîne des conséquences pour les plus-values immobilières et les revenus fonciers.

En effet, les prélèvements sociaux touchent les produits de placement (dont font parties les plus-values immobilières, ainsi que les comptes et plans d'épargne logement) mais également les revenus du patrimoine, qui comprennent notamment les revenus fonciers. L'entrée en vigueur de l'augmentation du taux des prélèvements sociaux est différente en fonction du type de revenus : si la hausse concernant les produits de placement n'est applicable qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, celle relative aux revenus du patrimoine s'applique rétroactivement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Si le taux d'imposition des plus-values immobilières n'a pas été modifié (il reste à 19 %), le taux global d'imposition des plus-values passe à 34,5 % (contre 32,5 % auparavant).

Loi de finances rectificative pour 2012



Réalisé le 16.03.2012