



Association interprofessionnelle Avocats et Experts-comptables

Droits et Taxes en matière immobilière : la nouvelle donne

Intervenants : Me Valérie Ginet, avocat,
Thomas Cartosio, expert-comptable et commissaire aux comptes.

Les nouvelles mesures fiscales, intervenues depuis 2010, en matière immobilière, sont-elles les prémices d'une grande réforme de la fiscalité du patrimoine ou s'agit-il de «mesurettes», prises sans réelle réflexion, au coup par coup, dictées par des échéances électorales proches et un contexte économique défavorable ?

Je penche pour la seconde hypothèse.

Ces réformes, qui font suites à d'autres, récentes et reviennent parfois en arrière, créent une véritable insécurité juridique.

En outre, ces réformes qui répondent à un objectif d'optimisation fiscale et de réduction de la fraude, risquent à terme de produire l'effet inverse : le ralentissement des opérations immobilières et donc d'un grand pan de notre économie.



Thomas Cartosio (expert-comptable), Valérie Ginet (avocat), Richard Varlet (Président de l'Association AvEc), Emmanuel Voisin-Moncho (avocat).

Le contribuable ne peut aujourd'hui envisager la gestion à long terme de son patrimoine et doit se contenter de naviguer à vue ou même de rester au port.

Notre rôle aujourd'hui ne sera pas de vous guider dans la tempête, mais plus modestement de vous rappeler les réformes intervenues et leur impact.

Nous évoquerons tout d'abord la réforme de la TVA, les droits de mutation puis des Plus-Values immobilières, mais nous ne pourrions aborder, par manque de temps, d'autres secteurs : l'ISF, les droits de succession, les taxes en matière d'urbanisme...

I. La réforme du champ d'application de la TVA



La loi du 09.03.2010 a profondément modifié le champ d'application de la TVA sur les opérations immobilières, en séparant le régime des livraisons (en TVA) et celui des acquisitions (en droits d'enregistrement).

En 2011, l'article 13 de la loi de finances rectificative crée en outre un nouveau taux intermédiaire de TVA de 7% et y soumet, à compter du 1er janvier 2012, l'essentiel des opérations qui bénéficiaient, jusqu'à présent d'un taux réduit de 5,5%.

1. Le nouveau champ d'application de la TVA en matière de livraison d'immeuble :

Toutes les livraisons d'immeubles sont désormais comprises dans le champ d'application de la TVA, dès lors qu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujéti en tant que tel.

- Opérations à titre onéreux :

Traditionnellement, il faut donc un lien direct entre le bien livré et la contrepartie reçue.

Le prix doit être en proportion avec la valeur de l'immeuble mais pas nécessairement versé par le bénéficiaire (ex : subvention publique ; prise en charge des échéances par un assureur...).

Ainsi seule la cession pour un prix symbolique (libéralité) pourrait placer l'opération hors champ TVA. Par ex : opérations de lotissement comprenant des remises à une collectivité locale ou à l'ASL ; pour des équipements généraux ou collectifs.

Pour autant, la TVA supportée en amont lors de l'achat ou de travaux demeure déductible dès lors que la jurisprudence considère qu'il s'agit de dépenses nécessitées par l'exercice de l'activité.

- La notion d'assujéti :

Beaucoup plus difficile à cerner, en revanche.

L'article 256 A du CGI considère comme assujéti «les personnes qui effectuent de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au 5ème alinéa, quel que soit leur statut juridique, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention.»

Peuvent être ainsi concernées aussi bien les personnes morales que les particuliers, les personnes publiques ou privées, les entreprises inscrivant leur immeuble en immobilisation que les professionnels les conservant en stock.

En outre, selon les opérations, la même personne peut être assujéti pour certaines et pas pour d'autres

(un professionnel qui va réaliser la cession d'un élément de son patrimoine en dehors de son activité, par ex).

Pour la Cour de Justice des Communautés Européennes «c'est l'acquisition des biens par un assujéti en tant que tel qui détermine l'application du système de TVA et partant, du mécanisme de déduction.»

La réforme sur ce point, semble ainsi vouloir se conformer à une harmonisation européenne.

Ainsi, pour chaque opération, il conviendra de s'interroger sur le point de savoir si la personne a pour seule intention d'exercer son droit de propriété (non assujéti) ou par un objectif d'en tirer un résultat économique (assujéti).

Dans la pratique, la distinction demeure difficile :

a) Un particulier non assujéti par ailleurs qui cède des terrains obtenus par succession ou donation : présomption de non assujétissement en principe.

Mais il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée si on le considère comme un marchand de bien de fait (démarche active de commercialisation foncière, concurrence avec des professionnels...).

b) Une entreprise professionnelle assujéti dans son activité courante :

Les opérations réalisées dans le cadre de son activité économique (commerciale, libérale et agricole) sont assujétiées mais celles réalisées dans un cadre patrimonial, en dehors de toute objectif commercial, ne le sont pas.

La cession d'un actif inscrit au bilan de l'entreprise est normalement considérée comme une opération économique, donc assujétiée ; quid lorsque le bien n'est pas inscrit en tant que tel ?

c) Les personnes morales de droit public :

Le régime appliqué dépend de leurs activités : activités hors champ par principe (état civil, services administratifs...); activités qui peuvent les rendre assujétiées si elles sont dans un domaine concurrentiel (services sociaux, éducatifs, culturels...); activités d'assujétiées en tout état de cause (vente, distribution d'énergie, transports...) ou occasionnellement (démarche économique d'aménagement de l'espace).

Dans ce contexte, pour les livraisons d'immeubles réalisées par les collectivités locales, la solution sera de se référer à la délibération autorisant l'aliénation pour vérifier l'intention



(simple exercice de la propriété ou opération de valorisation économique ?).

d) Les sociétés Holding :

La simple acquisition, détention ou cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière ne constitue pas une activité économique, donc assujettie.

Cependant si la holding déploie, pour l'opération, une activité commerciale de négociation ou fournit des prestations à ses filiales immobilières (comptabilité, gestion, prêt...), elle sera assujettie.

- Les opérations réalisées hors du cadre d'une activité économique mais qui, par exception, confèrent la qualité d'assujetti :

a) L'immeuble cédé ayant été préalablement acquis comme immeuble à construire :

Le simple particulier, par essence non assujetti, devient assujetti pour la 1ère livraison d'un immeuble intervenant dans les 5 ans de son achèvement, lorsqu'il a acquis, au préalable, en tant qu'immeuble à construire.

Il bénéficie du taux réduit des droits d'enregistrement mais ne pourra soumettre sa propre vente à la TVA, il l'a supportera donc définitivement.

Cette hypothèse concerne principalement les VEFA.

b) Livraison à soi-même de logements dans le cadre d'une accession à la propriété :

Le simple particulier relève alors du régime de TVA à taux réduit (7% aujourd'hui).

Il s'agit des opérations portant sur les logements situés dans une zone faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine et celles d'accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé.

- Les opérations réalisées par les assujettis en tant que tels :

La réforme concerne plus précisément ce point.

a) Imposition des livraisons de terrains nus :

Terrain nu à bâtir = TVA sur le prix de vente ou sur marge, selon les cas.

Terrain non à bâtir = exonéré de TVA.

Auparavant le régime applicable était fondé sur l'intention de construire ou non du propriétaire.

La loi nouvelle instaure un critère plus objectif : sont à présent qualifiés de terrains à bâtir ceux sur lesquels, lors de la livraison, il n'y pas d'interdiction de construire ou la nécessité de voir modifier les documents d'urbanisme en vigueur.

Elle précise également que le terrain sur lequel est édifié des bâtiments anciens impropres à une quelconque destination ou usage (ruine, sous le coup d'un arrêté de péril) est considéré comme un terrain à bâtir.

Dans le cas d'un terrain en partie nu et en partie bâti : l'acte de vente doit refléter la qualification respective de chaque partie pour éviter toute requalification.

Dans le cas d'un immeuble inachevé : cela dépendra de son degré d'inachèvement : absence de finition :

TVA sur le prix de vente ; gros œuvre en cours : TVA sur le prix de vente avec droit d'enregistrement réduit ou sur la seule marge avec droits d'enregistrement à taux plein (5,09%).

b) Impositions lors de l'achèvement de l'immeuble :

Le législateur a entendu généraliser l'application de la taxation de la livraison à soi-même à l'ensemble des opérations réalisées par les personnes assujetties et ce, quel que soit la destination de l'immeuble.

Le fait générateur de l'imposition intervient donc lors de l'achèvement (réception ou DATC).

c) Imposition des livraisons d'immeubles neufs :

Innovation de la nouvelle loi : désormais, toutes les livraisons d'immeubles bâtis, intervenant dans le délai de 5 ans de leur achèvement, sont soumises de plein à la TVA sur prix de vente.

Auparavant, quel que soit la qualité du vendeur, seule la 1ère mutation à titre onéreux intervenant dans le délai de 5 ans relevait de la taxe.

En revanche, comme auparavant la notion d'immeuble neuf inclut aussi les surélévations, les gros travaux visant à rendre à l'état neuf l'immeuble ancien (majorité des fondations, de la structure ou 2/3 de 6 éléments du second œuvre).

d) Imposition des livraisons d'immeubles anciens (+5 ans) :

La livraison d'un tel immeuble n'est soumise à la TVA que sur option.

e) Opérations concernant les droits réels immobiliers :

Les droits portant sur des immeubles constituent des biens meubles incorporels dont la cession est taxable de plein droit.

Il s'agit à présent de tous les droits réels immobiliers (nue-propriété, usufruit, droits indivis, droit de superficie, servitude ainsi que les droits relatifs aux promesses de vente.)

Désormais, dans tous les cas, la cession de ces droits suit le régime applicable à l'immeuble auquel ils se rattachent (TVA de droit ou sur option, sur marge...).

2. L'Impact de la réforme sur la TVA sur les droits d'enregistrement :

La loi nouvelle modifie les régimes de l'engagement de revendre et de construire pour l'acquéreur assujetti.

La difficulté sera donc à nouveau de déterminer si l'acquéreur peut être considéré comme un assujetti ou non.

Il sera souvent délicat d'apprécier, au moment de la vente, si un acquéreur entend créer une activité économique de marchand de biens.

La présomption jouera pour la personne qui réalise des opérations assujetties à la TVA, habituellement.

Mais dans le cas où c'est une holding qui achète, on se posera à nouveau les mêmes questions que précédemment.

S'agissant des cessions de part sociales de SCI, la nouvelle loi précise que la base taxable est

déterminée entre la différence de la valeur vénale de l'immeuble et le seul passif ayant servi à l'acquisition du bien, y compris les comptes courants d'associés dès lors qu'ils sont distincts ou identifiés dans le montant des apports. Ne sont pas pris les apports effectués pour les travaux d'améliorations et plus généralement tous travaux déduits au titre des revenus dans la catégorie des charges.

- Les droits de mutation de droit commun pour l'acquisition d'immeubles sont les droits d'enregistrement fixés à 5,09 %. Sur ce point, aucun changement.

Ces droits s'appliquent, dans le nouveau régime, aux :

- terrain non à bâtir ;

- terrains à bâtir vendu par un non assujetti ou un assujetti lorsque la cession est imposée à la TVA sur la marge ;

- immeubles bâtis vendus par un non assujetti ;

- immeubles achevés depuis plus de 5 ans et vendu par un assujetti ;

L'assiette, pour le calcul des droits, n'a pas été touchée.

- Acquisitions au taux réduit (TPF de 0,715%) :

L'objectif est de ne pas cumuler les impôts sur une même opération de construction.

Bénéficient de ce taux réduit :

- Terrains à bâtir réalisées par un assujetti à la TVA et lorsque la vente est soumise, sur le prix total, à la TVA ;

- Immeubles bâtis depuis mois de 5 ans et vendu par un assujetti ;

- Cas particulier des marchands de biens :

La nouvelle définition est : application du taux réduit pour les acquisitions par un assujetti qui prend l'engagement de revendre.

La loi nouvelle innove puisqu'elle prévoit que ce régime s'applique à tous les assujettis acquéreurs, quelle que soit la qualité du cédant et plus seulement aux seuls marchands de biens professionnels.

Les marchands de biens conservent leur statut (droits réduits si engagement de revendre dans le délai de 5 ans) mais ils ne sont plus les seuls à bénéficier de ce régime dérogatoire, le particulier ou la société assujettie par ailleurs, bénéficient du même régime sans acquitter les charges afférentes à cette activité.

On peut s'interroger sur l'objectif poursuivi : freiner la spéculation immobilière ou favoriser les transactions ?

La sanction en cas de non-respect du délai de 5 ans demeure la même : perception des droits d'enregistrement de droit commun : 5,09%, majorés des intérêts de retard : 0,40% par mois ; aucune prorogation de délai n'est prévue ; les apports ou donation ne sont pas considérés comme des ventes.

En revanche, autre nouveauté de ce régime particulier : un engagement de construire peut se substituer dans le délai, à un engagement, à l'origine, de revendre.

Auparavant, cette faculté était possible uniquement s'il s'agissait de 2 personnes distinctes (acquéreurs successifs).

L'exonération est définitivement acquise lorsque l'acquéreur-construteur justifie de l'achèvement de la construction neuve (déclaration spéciale à faire dans le mois suivant l'achèvement).

Inversement, un engagement de revendre peut se substituer à l'engagement originel de construire (auparavant un double engagement pouvait être fait au départ).

- Travaux au taux réduit :

Le taux de 7% (au lieu de 5,5% jusqu'au 31.12.2011) sera notamment appliqué aux :

- Opérations immobilières portant sur certains logements sociaux ;

- Les travaux portant sur les locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans.

Nous rappelons que l'application du taux réduit est conditionnée au respect de règle de forme, notamment à la production d'une attestation et que les co-contractants sont solidaires du paiement de la TVA. Le taux réduit n'est applicable qu'aux travaux d'amélioration et de rénovation qui ne constituent ni un agrandissement, ni des travaux portant sur la structure de l'immeuble.

Le régime des DOM n'est cependant pas modifié (2,1%), ce qui n'est pas le cas de la Corse.

Quelques exceptions :

- Travaux dans les logements anciens : les travaux objet de devis accepté avant le 20.12.2011 et paiement d'un acompte, peuvent être facturés en totalité au taux de 5,5%, quel que soit la date effective de leur exécution et du paiement du solde.

- Opérations immobilières portant sur certains logements sociaux : bénéficient également d'aménagements particuliers.

- Le régime de droit commun pour les immeubles anciens étant celui sans TVA, l'option à TVA doit être réalisée bien par bien, au moment de la cession du bien. Cette option emporte rétroactivité sur le droit à déduction de la TVA ayant grevé les travaux. En termes de présentation des comptes annuels d'un professionnel en matière immobilière (marchands de biens) il nous paraît donc nécessaire d'isoler le montant de cette TVA, qui constitue néanmoins un poste de travaux en cours dans l'attente éventuelle de l'option au régime de TVA.

Il va s'en dire que la TVA antérieurement déduite au 10 mars 2010 doit et aurait du être régularisée sur les déclarations de chiffre d'affaires postérieures à cette date.

Enfin, rappelons que l'absence totale ou partiel d'activité soumise à TVA, y compris au cas présent, entraîne de facto l'application d'un coefficient de déduction applicable à l'ensemble des frais généraux. De ce principe, la TVA sur les frais généraux n'est plus récupérable, du moins en totalité.

II. Les plus values immobilières des particuliers

**PLUS-VALUES
IMMOBILIERES**

L'article 1er de la 2ème loi de finances rectificative pour 2011 (N°2011-1117 du 19.09.2011) a modifié, sur plusieurs points le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers, applicable à compter du 01.01.2012 pour la plupart.

Cette réforme a épargné cependant encore certains contribuables qui avaient affectés leurs immobiliers nécessaires à l'exploitation de leurs activités à l'actif de leur entreprise individuelle (exclusivement les entrepreneurs individuelles, profession libérale dans la catégorie fiscale des BNC).

En effet, la loi n'est pas venue modifier l'article 151 Septies B qui autorise la déduction d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la 5ème année.

La question demeure : pour combien de temps ?

Ces modifications sont pour certaines mineures et techniques, pour d'autres portant sur la durée de détention, elles ont un impact important et traduisent clairement la volonté du législateur de combler le déficit budgétaire.

Cette réforme remet en cause profondément les choix fiscaux opérés antérieurement, pour optimiser son patrimoine.

Malgré cette réforme il est important de rappeler que l'optimisation du patrimoine immobilier nécessite préalablement une analyse du patrimoine, dans l'objectif de conduire à une stratégie patrimoniale. Dans ces conditions la fiscalité n'est pas un outil patrimonial mais ce n'est qu'une conséquence de ladite stratégie.

Il convient donc de balayer rapidement les mesures que je nommerais techniques et limitées dans leurs effets, pour s'arrêter d'avantage sur les nouveaux abattements s'appliquant à la détention.

1. Les nouvelles dispositions d'ordre techniques :

- Suppression de l'abattement fixe de 1.000 € : un faux cadeau mineur.

- Réduction du délai de 2 mois à 1 mois entre le délai de dépôt des actes immobiliers et la déclaration de plus-value aux hypothèques : afin d'accélérer les rentrées ;

- Pout toute cession à l'étranger de participations dans des structures à prépondérance immobilière, obligation de faire établir un acte par un notaire en France, à enregistrer dans le mois de la vente pout toute personne dont l'actif est constitué majoritairement de biens en France (et ce, quel que soit sa nationalité) ; permettre de récupérer une imposition sur des personnes étrangères, passant des actes à l'étranger.

- Détermination du prix d'acquisition par référence à la valeur vénale réelle du bien à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant lorsque ce prix n'a pas été stipulé (donation...);

- Taux global (impôts sur le revenu et prélèvements sociaux) passant de 31,3% (19% + 12,3%) à 32,5% (en suite de l'augmentation des prélève-

ments sociaux de 1,2%);

2. Les nouveaux abattements sur la plus-value impossible :

a) Les Opérations concernées sont les cessions à titre onéreux :

- D'un bien immobilier (terrain, construction)

- Des droits attachés à un bien immobilier (servitude...)

- Par l'intermédiaire d'une SCI (non soumise à l'IS) ou d'un fonds de placement (FPI)

- Echanges de biens, partage ou apport en société.

b) Les Opérations exonérées :

- Vente de la résidence principale et ses dépendances ;

- Vente de biens d'une valeur inférieure à 15.000 € ;

- Vendeur titulaire d'une pension de vieillesse ou handicapée (sous condition des revenus) ;

- Vente de l'ancien domicile inoccupé de personnes âgées accueillies dans une maison de retraite ;

- Vente au plus tard le 31.12.2014 d'un droit de surélévation si travaux effectués dans le délai de 4 ans après la vente ;

- Vente de l'habitation située en France de personnes non-résidentes sous certaines conditions ;

- Expropriation pour cause d'utilité publique à condition que 90% de l'indemnité soit réemployée dans les 12 mois ;

- Dans le cadre de remboursements urbains ou ruraux, échanges exonéré de plus-value ;

- Vente d'un bien immobilier réalisée avant le 31.12.2011 au profit d'organismes gérant des logements sociaux ;

- 1ère vente d'un logement lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale et s'engage au emploi du prix de vente dans les 2 ans pour acquérir sa résidence principale.

c) Le calcul de la plus-value

C'est la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition du bien.

Le prix de cession est diminué de certaines charges limitatives : commissions d'agence ; dépenses pour établir les diagnostics ; indemnité d'éviction ; frais de main levée d'hypothèque ; frais d'architecte pour obtention d'un PC.

Le prix d'acquisition est celui figurant à l'acte d'achat ou la valeur mentionnée dans l'acte de donation ou la déclaration de succession.

Ce montant est majoré des frais d'acquisition ; des honoraires du notaire ; des indemnités à la charge de l'acquéreur ; des droits de succession réglés mais les droits de donation sont exclus ; des dépenses de voiries, réseaux et distribution (pour les terrains à bâtir), construction, reconstruction, rénovation, amélioration (montant réel ou forfait de 15% si revente après 5 ans) mais pas de prise en compte des travaux effectués soi-même...

Attention : si le coût de ces travaux a déjà été pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu, on ne peut le faire figurer à nouveau ; les dépenses dites locatives ne peuvent pas plus être ajoutées (papier peint...).

On mesurera la difficulté pour un particulier de conserver tous les justificatifs pendant 30 ans...

d) La durée :

La durée antérieure de 6 à 15 ans, passe de 6 à 30 ans.

Les séquences sont également modifiées : au lieu de 5% par an à compter de la 6ème année auparavant, elles sont de 2% de la 6ème à la 17ème année, puis de 4% pour la période de allant de 18 à 24 ans et enfin de 8% par an au-delà.

Ainsi au bout des 15 ans (régime antérieur), l'abattement cumulé est de 20% seulement !

e) La date d'entrée en vigueur :

Le 1er janvier 2012 en principe mais rétroactivement au 25.08.2011 :

- en cas d'apports de bien ou de droits immobiliers à une société dont le cédant ou ses proches est associé ou le devient ;

- Si une promesse de vente a été enregistrée avant pour les terrains nus constructibles.

f) Le calcul de l'impôt : 19% + prélèvements sociaux

Ainsi en freinant la séquence des abattements et en doublant le délai d'exonération de la plus-value de cession, les investisseurs vont devoir réfléchir entre placements financiers et immobiliers, au détriment de ces derniers.

3) L'impact de la suppression de la théorie du bilan :

La réforme en matière d'imposition des plus-values va remettre en cause les décisions de gestion relatives à l'inscription ou non des immeubles d'exploitation et de placement à l'actif de l'entreprise individuelle dans le contexte de la suppression de la théorie du bilan.

Avant 2012 :

- Les BIC ou Bénéfices agricoles : totale liberté d'inscription ou non des immeubles dans l'actif professionnel, y compris pour la résidence principale.

- Les BNC : seule l'inscription au bilan des biens affectés à l'exercice de la profession était admise.

Une inscription dans le patrimoine professionnel génèrait une imposition des plus-values professionnelles ;

Le bien restait dans le patrimoine privé, la plus-value appliquée était celle des particuliers.

Les difficultés surgissaient lorsque les locaux étaient à usage mixte ou lorsqu'ils migraient d'un patrimoine à l'autre.

A partir de 2012 :

Le régime fiscal de l'immeuble ne dépend plus de leur inscription ou non dans l'actif professionnel mais

de leur affectation ou non à l'activité professionnelle.

Le fait d'inscrire un bien à l'actif ne déterminera plus son régime fiscal.

Les mêmes difficultés vont subsister pour les locaux mixtes : lors de la vente globale du bien, il faudra ventiler entre la partie à usage professionnel (abattements de 10% par an) et la partie à usage privé (abattement progressif sur 30 ans).

Si le local sert seulement de domiciliation commerciale (l'activité ne nécessite pas de matériel), la plus-value appliquée, lors de la vente, sera celle des particuliers (exonération si habitation principale ou 30 ans).

En suite de la réforme, il importe donc peu que l'immeuble non professionnel soit inscrit à l'actif de la société, il relèvera des plus-values des particuliers.

En portant à 30 ans le délai d'exonération des plus-values immobilières des particuliers, le législateur favorise la qualification en biens professionnels.

Dans l'objectif de réfléchir à une optimisation immobilière, beaucoup de contribuables (et de professionnels) réfléchissent à opter pour un régime d'impôt société.

Différence de régime :

Revenu foncier :

- Frais d'acquisition non déductibles
- Gros œuvres non déductibles
- Intérêts d'emprunt déductibles

- Imposition de revenu non disponible (amortissement des emprunts) au taux marginal d'imposition + CSG/CRDS

- Application du nouveau régime des plus values

Revenus imposable à l'impôt société :

- Déduction des frais d'acquisition
- Déduction des intérêts d'emprunt
- Application d'un amortissement par composant

- Imposition du résultat au taux réduit de 15% dans la limite de 38.120€

- Application du taux de 33,33% sur la plus value (y compris les amortissements qui sont alors considérés comme un différé d'impôt)

- Imposition à l'IRPP maximal de 21% + 13,5% sur les revenus

Un débat s'instaure sur la possibilité d'opter, avant le 31 mars 2012 encore à l'impôt société sur les sociétés civiles clôturant leurs exercices sociales au 31 décembre 2011.

En effet, la réforme immobilière n'a prévu qu'un seul cas de non rétroactivité sur les apports effectués à compter du 25 août 2011.

Par ailleurs, une instruction de l'administration fiscale de janvier 2004 précise que la notion de cession englobe le changement de régime fiscal. Dès lors, une application stricte permet d'opter avant le 31 mars 2012

Rencontres Chiffres & Droit

mais avec effet au 1er janvier 2012, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur du 1er février de la réforme.

Nous attirons néanmoins votre attention sur les risques d'une requalification de cette option dans l'hypothèse notamment d'une saisine par l'Administration du tribunal administratif sur ce point (un juge pourrait avoir une interprétation différente).

Les différentes simulations effectuées (même avec valeur actualisé à 5% par an d'un immeuble) permettent de démontrer qu'en cas de cession du bien la taxation globale reste fortement avantageuse dans le régime d'imposition des revenus à l'IRPP,

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

mais le régime à l'impôt société est grandement préférable dès lors que le bien n'est pas vendu (même après 30 ans).

En effet, non seulement la taxation est nettement plus favorable mais le revenu disponible est supérieur. Toute la difficulté réside donc dans

l'intention à terme de se séparer de son patrimoine immobilier ou pas.

Cette réflexion ne prend pas en considération d'autres outils patrimoniaux, tels les démembrements, l'utilisation de l'usufruit temporaire, des donations à titre gratuit et en encore de l'utilisation du bail à construction.

III. Les mesures supprimées en 2012

Suppression du crédit d'impôt «intérêts d'emprunt» pour la résidence principale sauf si offre de prêt avant 2011 et signature de l'acte au plus tard le 30.11.2011;

Suppression de la réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien à réhabiliter destiné à la location touristique ;

Réduction SCELLIER supprimée fin

2012 et réservée au surplus aux seuls logements BBC, avec diminution de la réduction d'impôts ;

Aménagement du crédit d'impôt «équipement» : diminution du

crédit d'impôts pour les installations photovoltaïques (22% au lieu de 50%), instauration d'un plafond au mètre carré de 150 à 100 € pour les dépenses d'isolation thermique ;

MESURES SUPPRIMÉES

AUTRES RÉFORMES

IV. Les autres réformes en matière de fiscalité immobilière

Elles seront évoquées brièvement :

1. L'ISF :

Le nouveau barème applicable en 2012 est simple : de 0 à 1,3 millions d'euros : dispense ; de 1,3 à 3 millions, taxation annuelle de 0,25% mais sur la totalité (à partir de 1 €) ; au-delà de 3%, taux de 0,50% annuel, à partir du 1er euro.

A partir de 2013, l'ISF pourra, sur option, être mensualisé.

L'ISF rapportait 4 milliards d'euros par an ; avec la nouvelle grille, seuls 2,3 milliards seront récoltés sans compter que les étrangers qui ont acquis de belles résidences secondaires, notamment dans notre région vont être fortement tentés de s'en séparer et d'envisager leur villégiatures sous d'autres cieux.

Le gain est évident pour les plus petits contribuables dont le patrimoine est évalué à moins de 1,3 millions.

Pour autant, l'ISF n'est toujours pas supprimé.

2. Les droits de succession

La réforme marque la fin de la loi TEPA instaurée en 2007 qui était favorable aux héritiers et aux donateurs, les abattements étant considérablement augmentés, les conjoints et partenaire de PACS étant exonérés.

A l'évidence ces mesures doivent compenser la perte d'imposition résultant de la réforme de l'ISF :

- Les 2 dernières tranches du barème passent respectivement de 35 à 40 % et de 40 à 45% ;

- Lors d'une nouvelle donation ou d'une succession, on prenait depuis 2006 fiscalement en compte celles réalisées depuis 6 ans, on revient à un rappel sur 10 ans en arrière ;

- Suppression des réductions pour les donations entre vifs.

Notre ambition était de vous rappeler

les modifications intervenues dans le domaine de la fiscalité immobilière depuis peu et vous livrer quelques pistes de réflexion.

En qualité de professionnels, notre rôle consiste à conseiller notre client en connaissance de la législation actuelle, y compris les réformes en cours et sans prétendre connaître les futures lois, d'essayer d'anticiper ces dernières.

Comme nous vous l'indiquions en préambule, les nouvelles mesures ne semblent pas s'inscrire dans une grande réforme fiscale, longuement préparée en amont, mais d'avantage comme des tentatives, pas toujours réfléchies, d'augmenter les recettes, dans une conjoncture économique préoccupante.

Ces mesures peuvent encore évoluer, voire même être supprimées.

Ainsi, dans un avenir proche, le législateur pourrait envisager notamment :

- La modification de l'abattement pour durée de détention (encore une fois, mais revu à la baisse : 20 ans par exemple) ;

- L'augmentation des contributions sociales (continue depuis leur création, en dépit de leur caractère temporaire annoncé à l'origine) ;

- Une imposition des revenus à l'impôt société, «alignée» sur celle de la catégorie des revenus fonciers ;

- L'imposition de la plus-value de la résidence principale, selon les règles communes ou par prélèvement sociaux, avec l'exception du réemploi dans une nouvelle habitation principale.

L'année 2012 nous réservera ainsi peut-être quelques surprises, en cette matière.

Nous remercions notre partenaire, Tribune Bulletin Côte d'Azur, pour l'aide apportée dans la préparation de ces rendez-vous.

CALENDRIER

En 2012 l'Association va continuer ses Matinales ayant pour but une formation mais aussi un débat sur les thèmes de :

● La Transmission d'Entreprise le 27 avril 2012

● Les Marchés publics le 15 juin 2012

Et d'autres à venir.

Tous les renseignements concernant l'Association peuvent être trouvés sur son site :

www.association-avec.org

ou être pris auprès de Monsieur Richard VARLET, président de l'Association, dont le mail pour «AveC» est : président@Association-avec.org



AVEC :
Association Interprofessionnelle Avocats
et Experts-comptables

Interprofessionnalité :
Osez être AVEC !

