

Dernière mise à jour le 14 novembre 2012

PFL 2013 : du nouveau pour les plus-values immobilières

En matière de plus-value immobilière, le Gouvernement recherchant à augmenter la circulation des biens immobiliers, certains aménagements sont prévus dans le projet de loi de finances pour 2013. Ce projet ...

Sommaire

- Cessions des biens immobiliers autres que les terrains à bâtir : un abattement exceptionnel de 20 % en 2013
- Cessions des terrains à bâtir
- Suppression de l'abattement pour durée de détention à compter de 2013
- Soumission à l'impôt sur le revenu à compter de 2015

En matière de plus-value immobilière, le Gouvernement recherchant à augmenter la circulation des biens immobiliers, certains aménagements sont prévus dans le projet de loi de finances pour 2013. Ce projet prévoit d'opérer à cet effet une distinction entre les plus-values résultant de la cession des terrains à bâtir et celles résultant de la cession des autres biens que les terrains à bâtir.

Cessions des biens immobiliers autres que les terrains à bâtir : un abattement exceptionnel de 20 % en 2013

Le projet de loi de finances pour 2013 prévoit l'application d'un abattement exceptionnel de 20 % sur le montant de la plus-value nette imposable pour les cessions réalisées au cours de l'année 2013.

Cet abattement serait applicable au seul impôt sur le revenu, à l'exclusion des prélèvements sociaux.

Cet abattement exceptionnel s'appliquerait donc après l'abattement progressif prévu pour durée de détention qui aboutit actuellement à une absence de taxation de la plus-value si le bien est détenu depuis au moins 30 ans (Article 150 VC du CGI)

Cet abattement exceptionnel entrerait en vigueur pour toutes les cessions réalisées à compter du 1er janvier 2013 et devrait prendre fin au 31 décembre de cette même année.

Cessions des terrains à bâtir

Suppression de l'abattement pour durée de détention et soumission à l'impôt sur le revenu

Suppression de l'abattement pour durée de détention à compter de 2013

Le projet de loi de finances pour 2013 prévoit également de supprimer l'abattement progressif pour durée de détention pour toutes les cessions portant sur des terrains à bâtir réalisées à compter du 1er janvier 2013.

A titre de mesure transitoire, il serait toutefois prévu que les compromis enregistrés avant le 31 décembre 2012 permettrait de conserver l'application de l'abattement pour durée de détention à condition que la signature de l'acte authentique intervienne avant le 1er janvier 2014.

Soumission à l'impôt sur le revenu à compter de 2015

Le projet de loi de finances pour 2013 prévoit de soumettre la plus-value réalisée lors de la cession de terrain à bâtir au barème progressif de l'impôt sur le revenu au lieu de la taxation forfaitaire existante et actuellement de 34,5 % en ce compris les prélèvements sociaux.

L'imposition à la source qui consiste pour le notaire à prélever le montant de l'impôt de plus-value au moment de la vente ne constituerait plus qu'un simple acompte de l'impôt sur le revenu dû au barème progressif qu'il conviendrait d'ajuster dans le cadre de la déclaration d'impôt sur le revenu.

Si l'impôt au titre de l'impôt sur le revenu au barème progressif est plus important que l'acompte prélevé, le complément d'impôt serait alors perçu à cette occasion. En revanche, si l'impôt sur le revenu au barème progressif est inférieur à l'acompte prélevé, le contribuable disposerait d'un droit à restitution.

Cette mesure destinée à intégrer la plus-value de cession des terrains à bâtir dans le cadre de la déclaration d'impôt sur le revenu interviendrait à compter du 1er janvier 2015