



ACER  
FINANCE

## ACER FINANCE EXPERTISES

### Bulletin d'information du 29 août 2013

La nouvelle réforme des plus-values immobilières annoncée par le gouvernement est particulièrement difficile à décrypter. Il nous semble nécessaire de vous éclairer sur celle-ci qui se traduit exceptionnellement par une baisse de l'impôt (voir ci-après le tableau comparatif). Cette réforme peut être, selon nous, une opportunité d'effectuer des arbitrages dans votre patrimoine à moindre coût.

#### Modification de calcul de l'abattement pour durée de détention.

A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2013, le calcul de l'abattement pour durée de détention est plus favorable sauf pour les terrains à bâtir qui restent soumis à l'ancien régime.

L'abattement est différent selon l'impôt.

L'exonération à l'impôt sur le revenu (au taux forfaitaire de 19%) sera acquise au bout de 22 ans alors que pour les prélèvements sociaux (au taux fixe de 15,5%), l'exonération reste acquise au bout de 30 ans comme actuellement mais avec une modification de la cadence de l'abattement.

Année de détention	Abattements pour l'impôt sur le revenu (par an)	Abattements pour les prélèvements sociaux (par an)
1 à 5	0%	0%
6 à 21	6%	1,65%
22	4%	1,60%
23 à 30	exonération	9%
31 et plus		exonération

#### Abattement exceptionnel de 25% sur la plus-value

Il s'agit d'un abattement temporaire pour les cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014.

Toutes les cessions immobilières sont concernées sauf les terrains à bâtir. Il concerne les cessions réalisées par les personnes physiques et les SCI.

Afin d'éviter les abus, les cessions réalisées au profit de son conjoint ou partenaire de PACS, de son concubin, d'un ascendant ou descendant, ou d'une personne morale dont le cédant ou les personnes mentionnées précédemment sont associés ou le deviennent à l'occasion de la cession, ne bénéficient pas de l'abattement.

L'abattement s'applique sur la plus-value nette imposable après la prise en compte des abattements pour durée de détention.

#### Tableaux pratiques récapitulatifs

Le tableau suivant permet de déterminer instantanément le **taux d'imposition** sur la plus-value (prix de cession – prix d'acquisition) selon le régime applicable pour chaque année de détention après prise en compte des abattements.

Année de détention	Taux d'imposition		
	Ancien régime (applicable aux terrains à bâtir)	Régime transitoire applicable entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014	Régime applicable à partir du 01/09/2014 (sans abattement de 25%)
1 à 5	34,50%	25,88%	34,50%
6	33,81%	24,83%	33,10%
7	33,12%	23,78%	31,71%
8	32,43%	22,73%	30,31%
9	31,74%	21,69%	28,92%
10	31,05%	20,64%	27,52%
11	30,36%	19,59%	26,13%
12	29,67%	18,55%	24,73%
13	28,98%	17,50%	23,33%
14	28,29%	16,45%	21,94%
15	27,60%	15,41%	20,54%
16	26,91%	14,36%	19,15%
17	26,22%	13,31%	17,75%
18	24,84%	12,27%	16,36%
19	23,46%	11,22%	14,96%
20	22,08%	10,17%	13,56%
21	20,70%	9,12%	12,16%
22	19,32%	8,07%	10,76%
23	17,94%	7,02%	9,36%
24	16,56%	5,97%	7,96%
25	13,80%	4,92%	6,56%
26	11,04%	3,87%	5,16%
27	8,28%	2,82%	3,76%
28	5,52%	1,77%	2,36%
29	2,76%	0,72%	0,96%
30	0,00%	0,00%	0,00%

On peut observer que le régime transitoire applicable pendant un an (abattement exceptionnel de 25%) permet de diminuer le taux d'imposition entre 25 et 60% par rapport à la situation antérieure.

## Rappel

---

La taxe sur les plus-values immobilières « élevées » instituée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 subsiste.

Les cessions immobilières dont la plus-value nette imposable est supérieure à 50.000 € sont soumises à une taxe additionnelle, dont le montant est progressif de 2 à 6% selon la plus-value imposable réalisée :

Plus-value nette imposable	Montant de la taxe
De 50.001 à 100.000	2%
De 100.001 à 150.000	3%
De 150.001 à 200.000	4%
De 200.001 à 250.000	5%

Le seuil de 50.000€ est déterminé après l'application des abattements pour durée de détention.  
Dès que le seuil de 50.000€ est dépassé la taxe s'applique dès le 1<sup>er</sup> € de plus-value imposable.

L'abattement exceptionnel de 25% s'applique également pour la détermination de l'assiette de la taxe sur les plus-values immobilières élevées.

\*  
\* \*

Toute l'équipe d'Acer Finance est à votre disposition afin d'évoquer ces dispositions et leurs conséquences sur votre patrimoine.

Alexandre LEMARE  
Directeur Général Délégué  
01.44.55.02.10  
[alemare@acerfinance.com](mailto:alemare@acerfinance.com)

Emilie BERNARD-CAR  
Conseillère Patrimoniale  
01.44.55.02.22  
[ebernardcar@acerfinance.com](mailto:ebernardcar@acerfinance.com)