

L'imposition des plus-values suite à la loi de finance de 2013

Immobilières

La plus-value immobilière est imposée forfaitairement à l'impôt sur le revenu, au taux de 19 %. Mais la loi de finance prévoit :

- **L'instauration d'une surtaxe de 2 à 6% pour les plus-values immobilières supérieures à 50 000 euros (pour les cessions qui interviennent depuis le 1er janvier 2013).**

Le barème est le suivant : (PV = plus-value imposable) :

- De 50 001 à 60 000 : 2% PV - [(60 000 - PV) x 5%]
- De 60 001 à 100 000 : 2% PV
- De 101 001 à 110 000 : 3% PV - [(110 000 - PV) x 10%]
- De 110 001 à 150 000 : 3% PV
- De 150 001 à 160 000 : 4% PV - [(160 000 - PV) x 15%]
- De 160 001 à 200 000 : 4% PV
- De 200 001 à 210 000 : 5% PV - [(210 000 - PV) x 20%]
- De 210 001 à 250 000 : 5% PV
- De 250 001 à 260 000 : 6% PV - [(260 000 - PV) x 25%]
- Au-delà de 260 001 : 6% PV

Exceptions : les ventes pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012, les cessions de résidences principales,

Mobilières

Attention : ces dispositions seront examinées à l'automne par les parlementaires. Des évolutions sont donc encore possibles.

- **Plus-values mobilières :**

Plus-values réalisées en 2012 :

- Pour les associés non dirigeants

- *Les plus-values réalisées en 2012 (après imputation des pertes de l'année et éventuels reports de celles antérieures) sont taxées à 24% au lieu de 19%.*

- Pour les associés dirigeants

Les associés dirigeants peuvent continuer à bénéficier de l'imposition au taux forfaitaire de 19% dès lors que plusieurs conditions sont remplies :

- Les titres cédés doivent avoir été détenus de manière

les autres ventes exonérées d'impôt sur les plus-values et les cessions de terrains à bâtir.

Rappel : la plus-value réalisée sur des biens immobiliers, autres que la résidence principale, reste minorée comme suit par un abattement progressif en fonction de la durée de détention et qui conduit à une exonération totale après un délai de 30 ans. Le barème est le suivant :

- 2 % par an pour chaque année de détention de la 6ème à la 18ème année
- 4 % par an pour chaque année de détention de la 18ème à la 24ème année
- 8 % par an pour chaque année de détention de la 24ème à la 30ème année.

continue au cours des cinq ans précédant la cession.

- Les titres cédés doivent avoir représenté au moins 10% des droits de vote ou des droits aux bénéfices sociaux pendant au moins deux ans de façon continue, au cours des dix ans précédant la cession.
- Les titres cédés doivent représenter au moins 2% des droits de vote ou des droits aux bénéfices sociaux au moment de la cession.
- Le cédant doit avoir exercé une fonction de direction ouvrant droit à l'exonération des biens professionnels en matière d'ISF, de façon continue pendant les cinq ans précédant la cession.

Plus-values réalisées en 2013 :

- *Les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2013* seront ajoutées au revenu imposable et soumises au barème progressif de l'IR, sous réserve d'allègements liés à la durée de détention.

On distinguera deux régimes :

✓ **Le régime de droit commun**

- Pour une détention inférieure à deux ans : aucun abattement
- Pour une détention comprise entre deux et huit ans : abattement de 50% -
- Pour une détention supérieure à 8 ans : abattement de 65%.

✓ **Le régime incitatif** (*applicable aux actionnaires de PME de moins de dix ans, aux personnes partant en retraite, aux jeunes entreprises innovantes (JEI), et aux cessions intra familiales*)

- Pour une détention entre un an et quatre ans : abattement de 50%
- Pour une détention entre quatre ans et huit ans : abattement de 65%
- Pour une détention supérieure à huit ans : abattement de 85%

Pour les chefs d'entreprise partant en retraite, un abattement supplémentaire de 500 000 euros sera appliqué.

REMARQUE :

Ce nouveau système devrait s'appliquer aux cessions réalisées en 2013. En effet, la réforme devrait être appliquée rétroactivement au 1^{er} janvier 2013. Toutefois, cette rétroactivité ne devrait pas s'appliquer aux cas particuliers des cessions intrafamiliales, des Jeunes entreprises innovantes (JEI) et de celles effectuées dans le cadre d'un départ à la retraite. Ces catégories, dont les plus-values étaient auparavant entièrement exonérées d'impôt, seront imposées sur des cessions réalisées à compter du 1er janvier 2014.