

Nouvelle fiscalité des plus-values immobilières

L'opportunité d'un montage : la recapitalisation d'un bien de rapport

Le législateur a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières.

Le principe d'un abattement pour durée de détention est maintenu mais aménagé. Le délai au terme duquel intervient l'exonération totale des biens immobiliers (*hors résidence principale*) passe de 15 ans à 30 ans.

La durée de détention déterminera le pourcentage de l'abattement appliqué aux plus-values constatées :

- Aucun abattement au titre des 5 premières années de détention ;
- Abattement de 2% entre la 6^{ème} et la 17^{ème} année de détention ;
- Abattement de 4% entre la 18^{ème} et la 24^{ème} année de détention ;
- Abattement de 8% au-delà de la 25^{ème} année de détention ;

Désormais, à l'issue de 15 années de détention, les plus-values de cession ne seront plus totalement exonérées mais uniquement à hauteur de 20% de leur montant. Pour les biens détenus pendant 20 ans, l'exonération sera de 36%, et elle sera de 60% à 25 années de détention,...

A l'origine, la réforme devait entrer en vigueur au titre des cessions consécutives à des promesses ou compromis de ventes signés après le 24 août 2011.

Finalement, elle s'applique aux cessions qui feront l'objet d'un acte authentique à compter du **1^{er} février 2012** (le taux d'imposition de la plus-value passant alors de 31,3% à 32,5%).

Toutefois, ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter du 25 août 2011 pour les apports d'immeubles ou de droits sociaux à des Sociétés Civiles familiales.

Quelle solution ?

Refinancement de la Société Civile pour dégager des liquidités et échapper à l'imposition de la plus-value immobilière

Compte tenu des modifications apportées à ce périmètre fiscal, une opération de recapitalisation est une réponse adaptée à ceux qui souhaitent conserver leur bien immobilier (détenu depuis plus de 15 ans et moins de 30 ans) dans le cadre d'une approche patrimoniale, tout en consolidant les plus-values en franchise d'impôt au moyen d'une « vente à soi-même ».

Plus précisément, le propriétaire d'un immeuble de rapport vend son bien à une société civile qui s'endette pour payer le prix. Le produit partiel de la vente (*env.70%*) est apporté par le cédant (*via un ordre de transfert*

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous les n°2052944842VB et 1070433838TC ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)

Nos renseignements, puisés aux meilleures sources, sont donnés à titre indicatif sans garantie et n'engagent en aucune manière la responsabilité de SGA Finances. Ils ne sauraient constituer ni un conseil personnalisé, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation d'achat ou de vente

irrévocable notarié) à la société civile par apport en compte courant, puis placé par la Société civile sur un produit de capitalisation nanti au profit du prêteur pour garantir le remboursement du crédit à terme. Le solde du produit de la vente, soit env.30%, est conservé par le cédant et librement utilisable.

Cette solution de refinancement permet de générer des liquidités en face de l'immobilier : il est alors possible d'arbitrer la fiscalité des revenus mobiliers contre celle des revenus fonciers, les produits de capitalisation sur le contrat d'assurance-vie/capitalisation subissant actuellement une fiscalité plus favorable que celle des revenus immobiliers.

Par ailleurs, les intérêts générés par le crédit s'imputent sur les loyers du bien et réduisent d'autant l'assiette imposable des revenus fonciers.

Enfin, concernant la fiscalité à venir des plus-values immobilières, le fait de vendre un bien de plus de 15 ans à la Société Civile permet, si la vente authentique est réalisée avant le 1^{er} février 2012, de ne pas payer d'impôt sur la plus-value et de revaloriser le prix d'achat (*sur la base d'une expertise tiers*), et donc de diminuer la plus-value future éventuelle en cas de revente du bien dans les années à venir.

Si l'on tient compte d'un délai de 3 mois entre la promesse de vente et l'acte de vente, la procédure de cession devra être engagée au plus tard le 1^{er} novembre 2011.

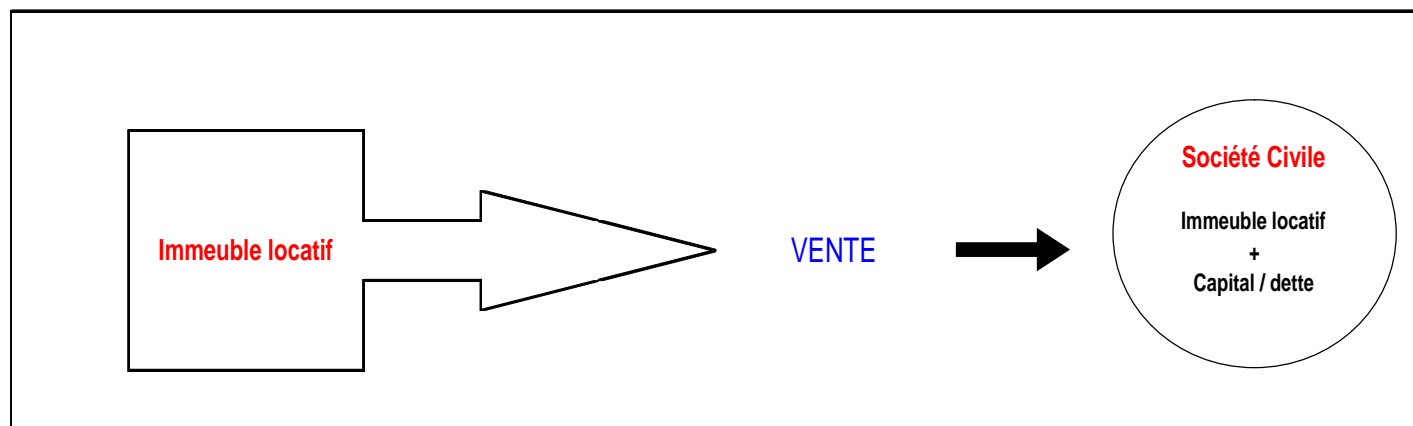
Le Schéma

Situation initiale

Bien immobilier détenu en direct

Situation finale

Bien immobilier détenu par la Société
Le vendeur récupère des liquidités



Ainsi l'opération revêt plusieurs avantages :

- Fiscal : économie d'impôt sur le revenu et exonération totale de la plus-value immobilière pour les biens détenus depuis plus de 15 ans ;
- Economique : elle procure des liquidités au vendeur ;
- Patrimonial : elle permet de transmettre un patrimoine immobilier en réduisant les droits de donation.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;
Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous les n°2052944842VB et 1070433838TC ;
Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)

Nos renseignements, puisés aux meilleures sources, sont donnés à titre indicatif sans garantie et n'engagent en aucune manière la responsabilité de SGA Finances. Ils ne sauraient constituer ni un conseil personnalisé, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation d'achat ou de vente

La transmission de parts sociales de la Société Civile

La recapitalisation transmission se révèle également avantageuse lorsqu'on souhaite transmettre tout ou partie de son patrimoine à ses enfants : cette opération favorise l'organisation de la succession et en diminue le coût fiscal.

Il est possible aujourd'hui de transmettre tous les 10 ans, et en franchise totale de droits, 159.325 € par enfant et par parent.

Ainsi avec 2 enfants, un couple marié peut transmettre 637.300 € tous les 10 ans, sans payer d'impôt.

Les sommes données sont réalisées ici en parts de Société civile, ce qui ne manque pas d'intérêt pour plusieurs raisons :

- Les droits sont calculés sur la base de l'actif net de la Société Civile, c'est-à-dire sur la valeur de l'immeuble moins les dettes (emprunts, avances en compte courant des associés). Cela a pour conséquence de diminuer de façon significative l'assiette des droits de donation, voire de la rendre quasi nulle si les donations interviennent peu de temps après l'acquisition par la Société Civile ;
- Il est plus facile d'effectuer des donations d'un montant équivalent à chacun de ses enfants en ajustant le montant des donations unitaires au nombre de parts sociales transmises ;
- Tout en transmettant les parts de la société civile à vos enfants, vous pouvez rester gérant de la société civile et donc maître de la situation. Vous ne vous dessaisissez pas de la gestion de votre patrimoine.

Pour toutes les raisons évoquées, la recapitalisation est une opération particulièrement séduisante dont il conviendra cependant d'étudier l'intérêt avant tout patrimonial via la réalisation d'un audit juridique et fiscal personnalisé, préalable nécessaire pour bien appréhender les spécificités de chaque situation.

Les délais impartis à ce jour sont très restreints, la promesse de cession devant être conclue avant le 1^{er} novembre prochain.

Aussi si ce montage semble opportun et adapté à votre situation, nous vous invitons à nous contacter au plus vite.

SGA Finances

SARL au capital de 2000 € - R.C.S. Paris B 484007935 – siège social au 5, rue de la lancette-75012 Paris – tél : 01.45.03.51.58 ;
Conseiller en investissements financiers référencé sous le n°A237200 par la CIP, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers ;

Société de courtage en assurances enregistrée à l'ORIAS sous le n°07005039 – www.orias.fr ;

Activité de démarchage bancaire et financier enregistrée sous les n°2052944842VB et 1070433838TC ;

Garantie financière et assurances de responsabilité civile professionnelle de MMA-COVEA Risks sise au 19 allée de l'Europe - 92616 Clichy Cedex.



Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CIP)

Nos renseignements, puisés aux meilleures sources, sont donnés à titre indicatif sans garantie et n'engagent en aucune manière la responsabilité de SGA Finances. Ils ne sauraient constituer ni un conseil personnalisé, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation d'achat ou de vente