

la Vie du Cabinet libéral

- Exercice d'une activité professionnelle en ZFU
- La SISA : nouvelle forme de société pour les professionnels de santé
- Instauration d'une taxe pour les actions en justice
- La prestation compensatoire est payable sans délai



La nouvelle fiscalité
des plus-values immobilières

Edito

La nouvelle fiscalité des plus-values immobilières

En cette fin d'année 2011, l'activité de nos parlementaires est une fois de plus intense. Une deuxième loi de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011 réforme le régime fiscal des plus-values immobilières. Si ce nouveau régime entre seulement en vigueur en 2012, c'est néanmoins un bouleversement dans la fiscalité du patrimoine.

Jusqu'à présent, l'abattement pour durée de détention de 10 % par an au-delà de la cinquième année permettait une exonération effective des plus-values de cession après 15 ans de détention.

Le nouveau mécanisme est le suivant :

- aucun abattement n'est pratiqué les cinq premières années de détention ;
- un abattement de 2 % est pratiqué entre la sixième et la dix-septième année de détention, de 4 % entre la dix-huitième et la vingt-quatrième année et de 8 % au-delà de la vingt-quatrième année de détention.

Les plus-values immobilières seront donc totalement exonérées d'impôt sur le revenu après 30 ans de détention.

La réforme entre en vigueur le 1^{er} février 2012. La date d'entrée en vigueur reste fixée au 25 août 2011 pour les apports d'immeubles à des SCI familiales.

La réforme est une réelle fiscalisation des plus-values de cession des immeubles. De nos jours, il est rare que des immeubles ou terrains soient détenus depuis plus de 30 ans. L'exonération totale des plus-values sera donc de moins en moins fréquente, voire très rare. Rappelons à cet égard que les plus-values immobilières, lorsqu'elles sont imposables, sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux tout récemment relevés à 13,50 %, soit une imposition globale de 32,50 % prélevée lors de la vente par le notaire.

La fiscalité de l'immobilier devient coûteuse : imposition des revenus fonciers à l'impôt sur le revenu en cas de location, impôts locaux parfois élevés selon les communes et rentabilité pas toujours au rendez-vous. Dans les années à venir, l'investissement immobilier ne sera peut-être plus le placement préféré des Français.

Votre entreprise

• *Fiscal*.....

4

- ☞ Exercice d'une activité professionnelle en ZFU
- ☞ Activité d'épithésiste
- ☞ Proposition de rectification de l'administration fiscale et délais
- ☞ Déduction de la TVA pour les cadeaux et objets de très faible valeur
- ☞ Cession d'entreprise et départ à la retraite : exonération des plus-values

• *Social*.....

8

- ☞ Surveillance médicale des employés de maison
- ☞ Contribution financière aux URPS
- ☞ Amélioration du contrat d'apprentissage
- ☞ Apporter la preuve des heures supplémentaires
- ☞ Obligation de sécurité du salarié

• *Au quotidien*.....

11

- ☞ La SISA : nouvelle forme de société pour les professionnels de santé
- ☞ Instauration d'une taxe pour les actions en justice

Vos affaires

• *Privé*.....

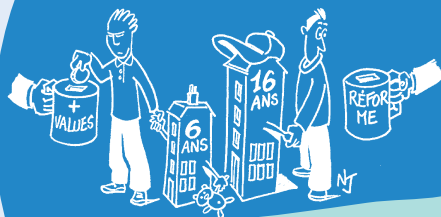
13

- ☞ Les risques d'une procuration bancaire
- ☞ La prestation compensatoire est payable sans délai

• *Patrimoine*.....

14

- ☞ Réforme des plus-values immobilières
- ☞ Majoration des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine



Direction de publication : **Les Éditions**

100 rue de la République - 92000 Nanterre

Responsable : **Christophe** - Tél. 01 41 39 32 11

Responsable : **Christophe**

100 rue de la République - 92000 Nanterre

Responsable : **Christophe** - Tél. 01 41 39 32 11

Responsable : **Christophe** - Tél. 01 41 39 32 11