



PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Ce qui change

⇒ Au 1^{er} janvier 2010

■ **Nouvelle convention Franco-Britannique** visant l'imposition des sociétés britanniques sur les plus-values immobilières réalisées en France.
(Convention approuvée le 18 décembre 2009 et applicable au 1^{er} janvier suivant).

■ **Taxation à 33,1/3 %**, au lieu de 50 % auparavant, des marchands de biens non-résidents, **sauf** s'ils résident dans un pays non coopératif.
(mesure applicable à tous les profits immobiliers à caractère habituel - Article 22 - § I - R de la Loi de Finances rectificative pour 2009).

■ **Exonération** des cessions inférieures à 15.000 € :

En cas de démembrement de propriété, le seuil s'apprécie désormais au niveau de la **quote-part** détenue mais toujours pour sa valeur en **pleine propriété**.

Exemple : Bien vendu 100.000 €

1 usufruitier (usufruit valant 30 %) et 7 nus-propriétaires

Valeur de chaque quote-part indivise en nue-propriété 10.000 € soit 14.285 € en pleine propriété, l'exonération est donc acquise pour les 7 nus-propriétaires.

Pas d'exonération pour l'usufruitier.

■ **Prorogation** de l'exonération pour création de logements sociaux :

Jusqu'au 31 décembre 2011, les cessions réalisées au profit des organismes en charge du logement social, directement ou via une cession à une collectivité territoriale ou certains Etablissements Publics, sont exonérées.

⇒ Au 1^{er} mars 2010

■ Les non-résidents des **pays non coopératifs** seront taxés à **50 %**.
(Article 22 - § I - S - 1^o de la Loi de Finances rectificative pour 2009).

La liste des pays non coopératifs devrait être publiée avant cette date.

■ Le prélèvement dû par les **personnes morales** résidentes de l'**Union Européenne**, plus Islande et Norvège, sera **calculé comme en matière d'impôt sur les sociétés**.
(Article 22 - § I - S - 2^o de la Loi de Finances rectificative pour 2009).

Société Accréditée de Représentation Fiscale

2, rue des Petits-Pères - 75002 Paris - Tél. : 01 44 88 19 99 - Fax : 01 44 88 19 89

Etablissement agréé par la Direction Générale des Impôts pour assurer la Représentation Fiscale des non-résidents
S.A. au capital de 4 000 000 € - RCS Paris 325 624 914 - Internet : www.sarf.fr - Email : sarf@sarf.fr