



PLUS-VALUES 2018

Ce qui change au 1^{er} janvier 2018

- ▶ Création d'un abattement exceptionnel sur la plus-value nette imposable relative aux cessions de terrains à bâtir (ou de terrains bâtis) sous condition notamment que l'acquéreur s'engage à réaliser des logements collectifs (après démolition des constructions existantes).
Autres conditions et liste des **communes concernées** : nous consulter ou sur sarf.fr
- ▶ Hausse de la CSG (+ 1,7 %).
- ▶ Prorogation jusqu'au 31/12/2020 des régimes d'exonération des plus-values immobilières relatives :
 - au logement social,
 - à la cession d'un droit de surélévation.
- ▶ Plus-values de cession de participations substantielles (*article 244 bis B*) :
 - baisse du taux d'imposition à 12,8% pour les personnes physiques et à 33,1/3 % pour les personnes morales,
 - suppression de l'abattement pour durée de détention.

Tableau de synthèse :

Cession d'un immeuble par une personne physique non-résidente ou associée d'une société de personnes

Bien détenu depuis + de 30 ans	Prix de vente ≤ 15.000€ ⁽¹⁾ (sauf cession de parts et titres)	Prix de vente entre 15.000€ ⁽¹⁾ et 150.000€ ⁽²⁾ avec ou sans plus-value	Prix de vente > 150.000€ ⁽²⁾ avec ou sans plus-value y compris exonération (sauf + de 30 ans)
Déclaration 2048			
Non	Non	Oui	Oui
Représentation fiscale			
Non	Non	Non	Oui ⁽³⁾
Taux d'imposition			
19 %			
Prélèvements sociaux			
17,2 %			

(1) S'apprécie, par vente, sur la quote-part indivise en pleine propriété. SCI : prix de vente total.

(2) S'apprécie par indivisaire. Un couple marié ou pacsé constitue un seul indivisaire. Pour les sociétés de personnes, c'est la somme des quotes parts détenues par les associés non-résidents.

(3) Pour les résidents hors EEE ou du Liechtenstein (liste des pays EEE au verso).

⚠ Les non-résidents restent assujettis aux prélèvements sociaux.