

PLUS-VALUES IMMOBILIERES ET TAXE DE 3 %

Ce qui change au 1^{er} janvier 2008

- ✓ **ATTENTION** ⇨ **Les sociétés luxembourgeoises** cessent d'échapper à l'impôt sur les plus-values immobilières et rentrent dans le droit commun (*Loi du 24/12/07 ratifiant un avenant à la Convention franco-luxembourgeoise*).
- ✓ **Le nouveau taux d'imposition de 16,5 %** a un champ d'application limité aux plus-values sur **titres** de sociétés **cotées** à prépondérance immobilière et SIIC, réalisées **par des sociétés** dont le siège est dans **l'Union Européenne** + Norvège et Islande (*Loi de Finance pour 2008*).
NB : Les taux de **16 %** et **33 1/3 %** sont **inchangés** en matière de plus-values immobilières. Seules les plus-values mobilières sont concernées par le nouveau taux de **18 %**.
- ✓ **Partage** : A compter du 01/01/2008, extension de l'effet déclaratif du partage, aux biens indivis acquis par des **époux** ou **Pacsés**, pendant ou **avant** leur union, ainsi qu'aux bénéficiaires d'une **donation partage**, comme aux indivisaires de source successorale. Toutefois, le partage avec soulte doit intervenir entre les **membres originaires** de l'indivision ou leurs conjoints, ascendants, descendants ou ayants droit à titre universel pour qu'il n'y ait **pas lieu à déclaration de plus-value**. La plus-value ultérieure est calculée à partir de la valeur et de la date de la succession/donation.
- ✓ **Prolongation de l'exonération** des cessions à des **bailleurs sociaux** jusqu'au 31/12/2009 pour les particuliers et élargissement du dispositif aux cessions aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et Etablissements Publics Fonciers (EPF).
- ✓ **Elargissement de la notion de société à prépondérance immobilière** à toute société ou organisme **français ou étranger**, dont l'actif est constitué **directement ou indirectement** pour plus de 50 % par des immeubles situés **en France**, droits immobiliers, crédits-bails ou titres d'autres sociétés à prépondérance immobilière et ce **dès la première année** → suppression du délai de 3 ans.

✓ Nouveaux cas d'imposition aux plus-values immobilières :

- Cession de titres de sociétés **françaises ou étrangères non cotées** à prépondérance immobilière → la cession d'actions d'une société du Liechtenstein dont l'unique actif en France est une maison est désormais soumise au prélèvement.
- Parts de Fonds communs de Placements Immobiliers (*FCPI art. 239 nonies du CGI*) et Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Et, seulement **si le cédant contrôle plus de 10 %** du capital :

- Actions de sociétés à prépondérance immobilière **cotées**, françaises ou étrangères et titres de **SIIC**, (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

⇒ Seules échappent au dispositif les cessions d'**actions cotées** en Bourse réalisées par de **petits actionnaires** (moins de 10 %).

✓ Fonds communs de placements immobiliers (*art. 239 nonies du CGI*)

Ces fonds doivent acquitter eux-mêmes l'impôt dû pour le compte des porteurs de parts du fonds, en cas de vente d'un immeuble par le fonds comme en cas de cession de parts du fonds.

Les dispositions propres aux non-résidents s'appliquent au prorata des parts de ceux-ci, le FCPI étant lui-même le représentant fiscal du cédant.

✓ Réforme de la Taxe de 3 % (*Loi de Finance rectificative pour 2007*) :

- Elargissement de la taxation aux **trusts, fiducies**, etc...
- Critère :
$$\frac{\text{Total actifs immo en France, direct + indirect sauf affectés exploitation groupe}}{\text{Total actifs immo + non immo en France, direct + indirect}} > \frac{1}{2}$$
- Exonération des sociétés **cotées** étendue à leurs filiales à 100%.
- Exonération des Etats souverains et organismes internationaux étendue à leurs subdivisions et aux entités qu'ils contrôlent majoritairement.
- Motifs d'**exonérations réservées** aux sociétés établies dans un pays lié à la France par une Convention comportant une clause d'**égalité** de traitement **ou d'assistance** administrative **ou** dans l'**Union Européenne** et, dans ce cas, même en l'absence de Convention d'Assistance Administrative donc y compris, par exemple, les holdings luxembourgeoises Art. 29 :
 - Communication ou engagement de communiquer l'identité des associés détenant plus de 1 % et le détail des immeubles, avant le 15 mai 2008 (ou à la date de l'acquisition) ;
 - Déclaration annuelle avant le 15 mai ;
 - Quotes-parts inférieures à **100 000 €** ou **5 %** ;
 - SPPICAV et FCPI **ouverts au public** ainsi que, dans la mesure où la propriété du bien est justifiée, Caisses de Retraite et entités désintéressées.

NB : Une société panaméenne ne peut prétendre être exonérée de Taxe de 3 % au motif des accords franco-panaméens (Cass com n° 2006-036231).