

Les experts-comptables vous informent

N° 450 octobre 2014

plus-values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées par des résidents personnes

L'abattement pour durée de détention applicable aux plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques a été modifié à plusieurs reprises. Une personne physique qui cède les titres d'une société de personnes à prépondérance immobilière peut, malgré une définition plutôt restrictive, bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers.

Modalités d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

Le régime d'imposition des plus-values immobilières s'applique aux cessions à titre onéreux d'immeubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière soumises à l'impôt sur le revenu réalisées par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (hors résidence principale). La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition supporté à l'origine par le cédant et majoré des frais d'acquisition (et de travaux dans certains cas). Une fois déterminée, cette plus-value brute est diminuée d'un abattement pour durée de détention qui s'applique au-delà de la cinquième année.

La plus-value immobilière nette réalisée supporte l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, prélevé généralement par le notaire. A ce taux d'imposition, il convient d'ajouter les prélèvements sociaux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, et, le cas échéant, la taxe sur les plus-values excédant 50 000 € dont le taux varie de 2 % à 6 %.

A compter du 1^{er} septembre 2013, l'abattement applicable pour le calcul de l'impôt sur le revenu est de 6 % par année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e et 4 % pour la 22^e (l'exonération est totale à l'issue d'un délai de détention de 22 ans). Pour les prélèvements sociaux, l'abattement est de 1,65 % par année de détention au-delà de la 5^e et jusqu'à la 21^e, 1,6 % pour la 22^e puis 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e (l'exonération est totale à l'issue d'un délai de détention de 30 ans).

Cas particulier des terrains à bâtir

Depuis le 1^{er} septembre 2014, le régime s'appliquant aux plus-values immobilières résultant cessions de terrains à bâtir s'aligne sur celui des plus-values résultant de la cession de biens autres que les terrains à bâtir. Ainsi, la distinction des régimes entre les terrains à bâtir et les autres biens immobiliers est supprimée.

Quelles sont les sociétés à prépondérance immobilière dont les titres peuvent bénéficier du régime des plus-values immobilières des particuliers ?

Seules les cessions de titres de sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Remarque :

Le régime des plus-values immobilières des particuliers ne s'applique pas aux cessions de titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option. De telles cessions relèvent du régime des plus-values privées sur valeurs mobilières.

Comment s'apprécie la notion de prépondérance immobilière pour l'application du régime des plus-values immobilières des particuliers ?

Depuis le 1^{er} janvier 2004, sont considérés à prépondérance immobilière, pour l'application du régime des plus-values immobilières des particuliers, les titres des sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou droits portant sur des immeubles non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation. Les éléments d'actifs doivent être estimés à leur valeur réelle.

Remarque :

Le caractère immobilier prépondérant s'appréciant à la clôture des trois exercices qui précèdent celui au cours duquel intervient l'opération de cession, il n'est pas tenu compte de la composition de l'actif à la date de cession des titres.

Comment s'apprécie la proportion de 50 % pour déterminer la prépondérance immobilière ?

Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer :

- la valeur vénale des immeubles et des droits portant sur des immeubles non affectés à l'exercice de l'activité

commerciale, industrielle, agricole ou non commerciale de la société, qu'ils soient situés en France ou à l'étranger ;

- et la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social, y compris des immeubles, affectés ou non à l'exploitation.

Remarque :

Si la société dont les titres sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !