

ALAIN JAKUBOWICZ
MICHEL MALLET-GUY
CHRISTIAN BOREL
GERARD MEUSY
LOÏC JEAMBRUN
VALERIE BOUSQUET
LUC-MARIE AUGAGNEUR
Avocats Associés

CLAIRE BLANCHARD
MARIE CAILLAT-DEPOCAS
JEROME CHETAIL
VIRGINIE DUBOC
THOMAS FOURREY
SANDRA FUHRMANN
VANESSA JAKUBOWICZAMBIAUX
STEPHANIE LENOIR
YANN LORANG
AUDREY MARION
PERLINE ROCHE
STEPHANIE STAEGER
SABINE TISSERAND

Avocats à la Cour

LYON :
18-20, rue Tronchet
69457 Lyon Cédex 06
Tél : 04 72 69 96 96
Fax : 04 78 94 19 64
Toque 350

E-mail : jmga@jmga.fr
Site : www.jmga.fr

PARIS :
33, rue de Lisbonne- 75008 Paris
Tél : 01 42 96 37 59
Fax : 01 44 17 03 10
Toque : A622

Objet : la réforme des plus values immobilières, une opportunité financière à saisir ?

Madame, Monsieur,

Dans le cadre d'une série de mesures visant à lutter contre les déficits structurels du budget de l'Etat, le Gouvernement a annoncé sa volonté de reformer largement le régime des plus values immobilières.

Ce régime a ainsi fait l'objet d'une profonde refonte à l'issue de la Loi de Finances rectificative pour 2011 publiée le 19 septembre dernier.

La principale modification concerne l'abattement d'assiette applicable à la plus-value réalisée et donc les modalités de l'exonération totale de plus-value qui était acquise dans le régime actuel après 15 ans de détention (10 % par an au-delà de la 5^{ème} année). Suite à cette réforme, les plus-values immobilières feront désormais l'objet d'un abattement d'assiette fixé à :

- 2 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la 17^{ème} ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la 24^{ème} ;

Ce qui équivaut à une exonération totale de la plus-value réalisée après **30 ans de détention** contre **15 ans** dans le régime actuel.

Rappelons pour mémoire que la plus-value taxable calculée après abattement pour durée de détention est imposé au taux de 32,5 % correspondant à l'impôt sur le revenu (19 %) et aux contributions sociales (13,5 %). Si ce nouveau régime fiscal s'applique immédiatement aux opérations d'apports réalisés au profit d'une société dont le cédant est l'associé, il en va autrement des opérations de cession réalisées entre aujourd'hui et le 1^{er} février 2012.

Le législateur autorise ainsi pendant une période transitoire le maintien des règles de calculs antérieurs, c'est-à-dire l'application de l'abattement d'assiette autorisant une exonération totale au bout de 15 ans.

Si on analyse ce nouveau dispositif et le régime transitoire, on constate que :

- le choix opéré par les contribuables qui financent un bien immobilier locatif moyennant le règlement de l'impôt sur leur revenu (détention directe ou au travers d'une SCI translucide), **devient mécaniquement plus onéreux** du

fait de l'allongement de la durée de détention nécessaire pour exonérer les éventuelles plus-values réalisées lors de la revente du bien immobilier locatif ;

- le contribuable qui dispose aujourd'hui dans son patrimoine de biens immobiliers relevant du régime des plus-values des particuliers (impôt sur le revenu) auxquels sont attachés des plus-values de revente potentielles importantes, vont être **pénalisés avec l'entrée en vigueur de la réforme au 1^{er} février 2012**, sauf si ce bien immobilier est détenu depuis plus de 30 ans.

Ainsi en présence de biens immobiliers détenus depuis plus de 15 ans, mais depuis moins de 30 ans, l'exonération totale à laquelle ces contribuables pouvaient prétendre ne sera plus applicable à compter du 1^{er} février 2012 et ils se trouveront redevable d'un impôt de plus-value en cas de revente de leurs biens immobiliers dans les mois qui viennent.

C'est la raison pour laquelle, il est opportun de s'interroger sur l'opportunité de réaliser une opération de refinancement ou de revente à soi-même au travers d'une SCI familiale par exemple. L'intérêt de l'opération consisterait à « purger » la plus-value immobilière en revendant le bien immobilier concerné pour sa valeur vénale actuelle à une structure de type société civile immobilière qui serait alors redevable de l'impôt sur les sociétés.

Si cette cession induit le règlement des droits d'enregistrement et des frais de notaire (7 %), elle pourrait permettre, d'une part, de limiter l'impôt sur le revenu grevant le revenu foncier généré, et d'autre part, d'amortir le bien immobilier dans la nouvelle structure propriétaire.

Au plan financier, ce refinancement peut intervenir soit à travers d'un crédit bancaire ou bien encore d'un crédit consenti par le vendeur à la SCI acquéreuse (compte courant d'associé).

Il convient ainsi d'analyser les situations patrimoniales et fiscales, au cas par cas, afin d'évaluer l'opportunité d'un tel refinancement et, le cas échéant, sa mise en œuvre d'ici au 1^{er} février 2012.

Notre cabinet est à votre entière disposition pour vous assister dans cette analyse et pour appréhender ses conséquences sur votre situation fiscale et patrimoniale future.

Vous en souhaitant bonne réception.

Loïc JEAMBRUN



Jérôme CHETAÏL

