

# Tout savoir sur les plus-values immobilières en 10 questions



## Formation

Durée : 7 heures

Animée par Denis ROCHE pour le compte d'organismes de formation

### Objectifs :

Maîtriser les difficultés induites par la détermination du montant de la plus-value et ses modalités de taxation liées à de nombreuses situations particulières

### Public visé :

Notaires, experts comptables et professionnels expérimentés de l'immobilier

#### I) Distinction entre plus-values privées, plus-values professionnelles et profits immobiliers

#### II) L'incidence de l'application du régime des partages

- principe de taxation
- exceptions : partages de communauté, indivision successorale ou conjugale
- modalités de détermination de la plus-value de partage

#### III) Les conséquences du démembrement de propriété

- Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembrement
- Acquisition isolée d'un droit démembrement et cession de ce droit
- Cession conjointe par le nu-propriétaire et l'usufruitier d'un immeuble démembrement

#### IV) incidences du crédit-bail et des baux à accession différé (bail emphytéotique et bail à construction)

- Crédit-bail
- Bail à construction (accession dans un cadre contractuel)
- Accession en dehors d'un cadre contractuel

#### V) Le régime du constructeur occasionnel

- conséquences de la définition du prix d'acquisition
- Majoration du prix d'acquisition
- rénovation de l'immeuble

#### VI) Les régimes d'exonération

- résidence principale
- logement autre que la résidence principale
- bien d'une valeur < 15 000 €
- retraités ou invalides de condition modeste
- expropriation
- cessions d'immeubles aux bailleurs sociaux

#### VII) Les plus-values des non-résidents

- conséquences sur les prélèvements sociaux des arrêts de RUYTER (prélèvement de solidarité)
- les exonérations générales

- une exonération spécifique au titre de l'habitation en France des non-résidents

- calcul de la plus-value
- paiement et obligations déclaratives

#### VIII) L'incidence des travaux sur la détermination de la plus-value

- frais réels - forfait de 15%
- frais de voirie, réseaux et distribution

#### IX) Les difficultés liées à la détermination du prix d'acquisition et des frais

- La vente « actes en mains »
- déclaration rectificative et possibilité d'établir une déclaration rectification de succession au regard des plus-values
- impact de l'article 764 bis sur le calcul de la plus-value
- donation avant cession afin de gommer la plus-value
- calcul du délai de détention ; cas particulier
- diminution du prix de cession
- cession d'un immeuble par une société relevant de l'article 8 du CGI
- cession d'un immeuble par une SCI
- cession d'un immeuble par une SCI dont les parts sont démembrées
- cession des parts d'une société à prépondérance immobilière
- annulation, résolution, vente

#### X) La taxe sur plus-values immobilières de plus de 50.000 euros

- champ d'application
- seuil d'application et assiette de la taxe
- paiement et déclaration