La Lettre d'Excellence Patrimoine

Numéro 56 – Octobre 2013

ORGANISATION – DEVELOPPEMENT - TRANSMISSION

EDITO

Excellence Patrimoine est une société de conseil en organisation patrimoniale.

Notre mission principale est de vous conseiller en toute objectivité afin d'optimiser l'organisation, le développement et la transmission de vos actifs professionnels et privés.

Nous nous engageons à être présents à vos côtés dans toutes vos étapes patrimoniales.

Ce qui fait notre différence, c'est notre double expertise, tant sur le patrimoine professionnel que sur le patrimoine privé.

C'est cette double compétence que nous souhaitons mettre tous les jours au service de votre patrimoine.

EXCELLENCE PATRIMOINE
27 Avenue de l'Opéra
75 001 PARIS
Tél : 01 70 38 54 30
Fax : 01 70 38 51 51

www.excellencepatrimoine.fr

Réforme des plus-values immobilières

Depuis le 1er Septembre dernier, les contribuables bénéficient d'une fiscalité allégée sur la cession de leurs résidences secondaires et de leurs biens locatifs.

Abattement pour durée de détention

Les plus-values immobilières imposables sont soumises à un prélèvement au taux global de 34,5% (*19% au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5% au titre des prélèvements sociaux)*, après application de l'abattement pour durée de détention suivant :

⇨ **Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu :**

Durée de détention	Nombre d'années concernées	% d'abat-tement par année	Abatte-ment sur la période	Cumul sur la durée totale
0 à 5 ans	5	0%	0%	0%
6 à 21 ans	16	6%	96%	96%
22ème année	1	4%	4%	100%

Soit une exonération totale d'impôt sur le revenu acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans.

⇨ **Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (15,5%) :**

Durée de détention	Nombre d'années concernées	% d'abat-tement par année	Abatte-ment sur la période	Cumul sur la durée totale
0 à 5 ans	5	0%	0%	0%
6 à 21 ans	16	1,65%	26,4%	26,4%
22ème année	1	1,60%	1,60%	28%
23 à 30 ans	8	9%	72%	100%

Soit une exonération totale de prélèvements sociaux acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.
Ainsi, entre 23 et 30 ans de détention, les plus values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE
SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR78493333389
Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.orias.fr
Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex ; NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR
Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB
Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine

Instauration d'un abattement exceptionnel de 25%

Le principal avantage à tirer de cette réforme réside pour les contribuables à céder avant le 31 août 2014 leur bien immobilier afin de bénéficier de l'abattement exceptionnel de 25% après prise en compte du nouvel abattement pour durée de détention. Ce bonus s'applique à l'impôt sur le revenu, aux prélèvements sociaux ainsi qu'à la taxe additionnelle sur plus-values supérieures à 50 000 € *(cf. paragraphe suivant)*

Cet abattement de 25% est applicable sur les plus-values immobilières réalisées au titre des cessions intervenant du 1er Septembre 2013 au 31 Août 2014.

Les vendeurs comme les acheteurs ont un intérêt certain à profiter de ce bonus d'un an car au-delà de cette période, le coût de la cession sera plus cher pour le vendeur.

Taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 €

Cette taxe est due par le cédant dès lors que le montant de la plus value imposable est supérieur à 50 000 €. Le seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Le taux de cette taxe est indiqué dans le tableau suivant (*en fonction de la plus-value imposable réalisée) :*

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2% PV – (60 000 – PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2% PV
De 100 001 € à 110 000 €	3% PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3% PV
De 150 001 € à 160 000 €	4% PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4% PV
De 200 001 à 210 000 €	5% PV – (210 000 – PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5% PV
De 250 001 à 260 000 €	6% PV – (260 000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% PV

PV = Montant total de la plus value imposable

EXCELLENCE PATRIMOINE se tient à votre disposition pour étudier avec vous l'impact fiscal de la vente de vos biens immobiliers.

LE BAROMETRE DES MARCHES

INDICES	VALEUR au 04/10/2013	% depuis le 01/01/2013
CAC 40	4 172	+14,60%
DOW JONES	15 022	+14,64%
NIKKEI	14 024	+34,91%
EURO/ DOLLAR	1,35	+2,95%
OAT 10 Ans	2,43%	-
Once d'Or	1 324 $	-20,80%
Pétrole (*Brent*)	109 $	+0,17%

Evolution du CAC 40 depuis le 1er Janvier 2007

NOS COMPETENCES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE

EXCELLENCE PATRIMOINE
SARL au Capital de 8 000 € - 27, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, Tél. : 01 70 38 54 30 Fax : 01 70 38 51 51 ; contact@excellencepatrimoine.fr www.excellencepatrimoine.fr SIRET 493 333 389 000 10 RCS de Paris, TVA : FR78493333389
Société de Courtage d'assurance : Garantie Financière et assurance de responsabilité civile professionnelle. Enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 07 023 363 ; www.orias.fr
Conseiller en Investissements Financiers : Référencé par la Chambre des Indépendants du Patrimoine, sous le numéro A266400 ; association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
Activité de Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce : Carte Professionnelle n° T12007 délivrée par la Préfecture de Police de Paris ; garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risk, sise au 19,21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFET OU VALEUR
Activité de Démarchage Bancaire et Financier Enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 2070619617VB
Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine