

## Loi de Finances pour 2004 : réforme d'imposition des plus-values immobilières des particuliers

### I - Présentation générale

La loi de finances pour 2004 réforme profondément le régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers lors de cession d'immeubles, de droits immobiliers, de meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière.

D'une manière générale, cette réforme a pour effet de décharger les contribuables de toute obligation déclarative en instituant un nouveau régime d'imposition des plus-values à un taux proportionnel de 16 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, ce qui porte **le taux d'imposition global à 26 %** (voire 16 % ou 33 % 1/3 pour les non-résidents).

Le nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières s'applique notamment aux cessions à titre onéreux d'immeubles par une SCPI et aux cessions de parts de SCPI réalisées **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004**.

Aussi en votre qualité d'associé de SCPI, cette réforme a donc des conséquences pratiques qui diffèrent selon que la cession porte sur un immeuble et sur des parts sociales.

### II – Cession d'immeubles par la SCPI

Le nouveau régime d'imposition se caractérise principalement par :

- l'exonération des cessions dont le prix unitaire est inférieur ou égale à **15 000 €** ;
- une exonération totale des plus-values au bout de **15 ans** (au lieu de 22 ans auparavant), du fait de l'application, au-delà de la cinquième année, d'un abattement annuel de **10 %** sur le montant de la plus-value ;
- l'application d'un abattement fixe de **1 000 €** sur le montant de la plus-value imposable, opération par opération.

Concrètement, dès lors que la SCPI procède à des cessions entrant dans le champ d'application du nouveau régime, chacun des associés **présent à la date de la cession** est personnellement redevable de l'impôt afférent à la plus-value pour la part qui lui revient dans les bénéfices sociaux.

L'imposition de cette plus-value s'effectue en deux temps :

- la SCPI verse, lors de la cession de l'immeuble, l'impôt afférent à la plus-value dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values des particuliers (ainsi que les prélèvements sociaux correspondants) ;
- les associés soumis à l'impôt sur le revenu dans une autre catégorie ou à l'impôt sur les sociétés continuent à être imposés dans les conditions habituelles, au vu de leur déclaration de résultats.

**En conséquence la nature du régime fiscal auquel vous êtes soumis doit nous être communiquée sous votre responsabilité lors de toute modification ultérieure (cf. lettre d'accompagnement jointe).**

**Au plan pratique**, l'établissement de la déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire lors de l'enregistrement de l'acte pour le compte des associés concernés. Dans ce cas, l'impôt afférent aux quote-parts des associés est ainsi **prélevé lors de la transaction** au lieu d'être acquitté l'année suivante selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

.../...

### III – Cession et retrait de parts de SCPI

#### A/ Cession (SCPI à capital fixe).

Le régime des plus-values de cession de parts de SCPI est aligné sur le nouveau régime des plus-values de cession d'immeubles décrit ci-dessus, à l'exception toutefois du bénéfice de l'exonération tenant au montant de la cession (seuil de 15 000 €). L'établissement de la déclaration de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de l'enregistrement de la cession à la recette des impôts par le cédant, en cas de cession de gré à gré, ou par son mandataire, en cas de cession réalisée dans le cadre du marché des parts de SCPI par confrontation des ordres d'achat et de vente.

**Au plan pratique**, le calcul du montant de la plus value imposable s'opère en tenant compte du délai de détention des parts cédées afin d'appliquer les abattements annuels au delà de cinq ans ainsi que de leur prix d'acquisition. En conséquence, avant l'enregistrement de vos ordres de vente il vous appartiendra de communiquer, **sous votre responsabilité**, ces éléments à la société de gestion qui vous aura transmis, en sa qualité de mandataire, les documents à renseigner. A la suite de l'exécution constatée de votre ordre de vente de parts lors d'une confrontation donnée, l'ensemble des formalités d'enregistrement (droit de 4,8 %) et de déclaration de plus value accompagné du paiement de l'impôt dû (sur la base du taux proportionnel qui vous est applicable) sera effectué dans le mois suivant. Ces règlements assurés pour votre propre compte seront par conséquent imputés sur le prix de cession vous revenant.

#### B/ Retrait (SCPI à capital variable).

L'associé sortant est tenu personnellement de déterminer le montant de l'éventuelle plus value constatée et d'en assurer le paiement de l'impôt correspondant.

Restant dans l'attente de précisions de l'Administration relatives aux modalités déclaratives nous vous communiquerons ces informations ultérieurement dans le bulletin trimestriel d'information.