

LOI DE FINANCES POUR 2014

LA RÉFORME DES PLUS-VALUES

La loi de finances pour 2014 revient sur la fiscalisation des plus-values telle que décidée par la précédente loi de finances. Sont concernées les plus-values immobilières, les plus-values mobilières et les plus-values sur biens meubles.



32

LE RÉGIME DE TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (ART. 27 LF)

La loi aménage la réforme d'imposition des plus-values de cessions de biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, applicable aux cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013. L'abattement pour durée de détention est le suivant :

- > l'exonération d'impôt sur le revenu sur le montant de la plus-value réalisée est totale au bout de 22 ans de détention du bien (6 % par an au-delà de la 5^e année, 4 % pour la 22^e année) ;
- > l'exonération de prélèvements sociaux est totale au bout de 30 ans (1,65 % par an entre la 6^e et la 22^e année, 1,6 % pour la 22^e année, 9 % par an de la 23^e à la 30^e année).

Un abattement exceptionnel de 25 % est institué pour les cessions portant sur des immeubles situés dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie pour l'application de la taxe sur les logements vacants. Les cessions doivent être régularisées entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014.

Cette mesure ne fait pas l'objet d'une codification dans le Code général des impôts (CGI). En sont exclues les cessions intrafamiliales, les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilières ou de droits assimilés et des terrains à bâtir. L'abattement est conditionné à l'obligation de destruction et de reconstruction de l'immeuble acquis. Cet abattement est prorogé jusqu'au 31/12/2016 dans les cas particuliers d'immeubles situés en zones urbaines denses.

Par ailleurs, il s'applique sur la plus-value nette de l'abattement pour durée de détention. Pour les cessions réalisées en 2015 et 2016, la promesse de vente doit avoir acquis une date certaine au plus tard le 31 décembre 2014.

LE RÉGIME DE TAXATION DES PLUS-VALUES MOBILIÈRES

(ART. 17 LF – ART. 150-0 D I ET 150-0 D TER DU CGI)

Le nouveau régime mis en place est le suivant. Les plus-values sur cessions de titres font l'objet d'une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'abattement général pour durée de détention des titres de l'entreprise est de 50 % pour une durée de détention de 2 à 8 ans et de 65 % à partir de 8 ans. Les gains concernés par cet abattement sont

Une large part de la réforme des plus-values mobilières votée en 2013 est écrasée par la présente loi avant même son application

les gains nets de cession d'actions, de parts de sociétés, de droits portant sur ces actions ou parts (usufruit, nue-propriété) ou de titres représentatifs de ces mêmes actions, parts ou droits.

Par dérogation à cet abattement, est créé un abattement majoré pour favoriser la création et le développement des petites et moyennes entreprises (PME) et la prise de risque. Cet abattement majoré est de 50 % pour une durée de détention de 1 à 4 ans, 65 % pour une durée de détention entre 4 et 8 ans et de 85 % à compter de 8 ans. Il concerne :

- > les cessions de titres des PME créées depuis moins de 10 ans, qui ne sont pas issues d'une restructuration, extension ou reprise d'activités préexistantes, et qui relèvent de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. L'activité de la PME peut être agricole, mais ne doit pas concerner la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier. Les conditions étant réunies, l'abattement est ouvert au dirigeant, salarié ou simple associé ;
- > les cessions de titres au sein d'un groupe familial, dans les conditions suivantes : la société relève de l'impôt sur les sociétés (IS) ; le cédant, son conjoint, leurs ascendants et descendants, ainsi que leurs frères et sœurs, doivent avoir détenu ensemble directement ou indirectement, plus de 25 % des droits dans les bénéfices sociaux à un moment quelconque au cours des 5 dernières années précédant la cession ; la cession de droits doit être consentie à l'un des membres de ce groupe familial, peu importe le pourcentage ; et l'acquéreur ne doit pas revendre ces droits à un tiers dans un délai de 5 ans ;
- > les cessions de titres de PME par des dirigeants prenant leur retraite, dans les mêmes conditions que celles requises pour l'application de l'abattement fixe spécifique (cf. supra).

Les plus-values réalisées par les dirigeants de PME partant à la retraite bénéficient avant l'application de cet abattement proportionnel, d'un abattement fixe spécifique de 500 000 €, dans les conditions suivantes, à compter du 1^{er} janvier 2014 :

- > la société est passible de l'IS ;
- > le ou les dirigeants cèdent leur société à l'occasion de leur départ en retraite ;
- > la société doit avoir exercée de manière continue au cours des 5 dernières années précédant la cession, une activité économique qui peut être agricole, mais il ne doit pas s'agir d'une société holding, ni de la gestion de son propre patrimoine ;
- > pendant les 5 années précédant la cession, le cédant doit avoir détenu directement ou indirectement au moins 25 % des droits de vote ou des droits financiers ;
- > le cédant doit cesser toute fonction de direction ou salariée dans la société et faire valoir ses droits à la retraite dans les 2 ans suivant ou précédant la cession ;
- > en cas de cession des titres à une autre société, le cédant ne doit pas pendant au mois 3 ans, détenir de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de cette société (une tolérance de 1 % est admise).

Ce nouveau régime concerne les plus-values sur cessions de titres et les distributions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013. Mais le dispositif prévoit aussi la suppression de régimes de faveur, qui n'entre en application qu'à compter du 1^{er} janvier 2014. Sont ainsi supprimées les exonérations des cessions au sein du groupe familial, l'exonération du dirigeant partant à la retraite, le report d'imposition sous condition de emploi... Le taux forfaitaire d'imposition en faveur des créateurs d'entreprise est supprimé.

LE RÉGIME DE TAXATION DES PLUS-VALUES SUR BIENS MEUBLES RÉALISÉES PAR DES PARTICULIERS

(ART. 18 LF – ART. 150 UA DU CGI)

L'abattement pour durée de détention est porté à 5 % par année de détention, au lieu de 10 %, au-delà de la 2^e année.

La plus-value est donc définitivement exonérée au bout de 22 années de détention, au lieu de 12 ans jusqu'à présent. Cette mesure ne devrait concerner que les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2014. En pratique, sont concernées les cessions par des particuliers, de vins et alcools mais aussi de chevaux de course. ●

Blandine SAGET, Juriste
Chambre d'agriculture France
Service Entreprise et Installation

TERRAIN À BÂTIR

Attention, le projet de réforme de la taxation des plus-values réalisées sur les cessions de terrains à bâtir a été sanctionné par le Conseil Constitutionnel et ne trouve finalement donc pas à s'appliquer (décision 2013-685 DC du 29 décembre 2013).



La cession d'un cheval de course est concernée par le régime de taxation des plus-values sur les biens meubles