

# la Vie des Entreprises

- TVA sur les travaux :  
remise en cause  
du taux réduit
- Amélioration  
du contrat  
d'apprentissage
- Instauration  
d'une taxe pour  
les actions en justice
- Les risques d'une  
procuration bancaire

La  
nouvelle  
fiscalité  
des plus-values immobilières



édito

# La nouvelle fiscalité des plus-values immobilières

En cette fin d'année 2011, l'activité de nos parlementaires est une fois de plus intense. Une deuxième loi de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011 réforme le régime fiscal des plus-values immobilières. Si ce nouveau régime entre seulement en vigueur en 2012, c'est néanmoins un bouleversement dans la fiscalité du patrimoine.

Jusqu'à présent, l'abattement pour durée de détention de 10 % par an au-delà de la cinquième année permettait une exonération effective des plus-values de cession après 15 ans de détention.

Le nouveau mécanisme est le suivant :

- aucun abattement n'est pratiqué les cinq premières années de détention ;
- un abattement de 2 % est pratiqué entre la sixième et la dix-septième année de détention, de 4 % entre la dix-huitième et la vingt-quatrième année et de 8 % au-delà de la vingt-quatrième année de détention.

Les plus-values immobilières seront donc totalement exonérées d'impôt sur le revenu après 30 ans de détention.

La réforme entre en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2012. La date d'entrée en vigueur reste fixée au 25 août 2011 pour les apports d'immeubles à des SCI familiales.

La réforme est une réelle fiscalisation des plus-values de cession des immeubles. De nos jours, il est rare que des immeubles ou terrains soient détenus depuis plus de 30 ans. L'exonération totale des plus-values sera donc de moins en moins fréquente, voire très rare. Rappelons à cet égard que les plus-values immobilières, lorsqu'elles sont imposables, sont imposées à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux tout récemment relevés à 13,50 %, soit une imposition globale de 32,50 % prélevée lors de la vente par le notaire.

La fiscalité de l'immobilier devient coûteuse : imposition des revenus fonciers à l'impôt sur le revenu en cas de location, impôts locaux parfois élevés selon les communes et rentabilité pas toujours au rendez-vous. Dans les années à venir, l'investissement immobilier ne sera peut-être plus le placement préféré des Français.

# Votre entreprise

## • *Fiscal*.....

4

- ☞ TVA sur les travaux : remise en cause du taux réduit
- ☞ Activité d'épithésiste
- ☞ Proposition de rectification de l'administration fiscale et délais
- ☞ Déduction de la TVA pour les cadeaux et objets de très faible valeur
- ☞ Cession d'entreprise et départ à la retraite : exonération des plus-values

## • *Social*.....

8

- ☞ Salaire des apprentis
- ☞ Amélioration du contrat d'apprentissage
- ☞ Surveillance médicale des employés de maison
- ☞ Apporter la preuve des heures supplémentaires
- ☞ Obligation de sécurité du salarié

## • *Au quotidien*.....

11

- ☞ Label des entreprises du secteur alimentaire
- ☞ Instauration d'une taxe pour les actions en justice

# Vos affaires

## • *Privé*.....

13

- ☞ Les risques d'une procuration bancaire
- ☞ La prestation compensatoire est payable sans délai

## • *Patrimoine*.....

14

- ☞ Réforme des plus-values immobilières
- ☞ Majoration des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine



Directeur de publication : Lionel Fliin

Charte graphique : Desk

Maquette : Desk – Tél. 02 43 01 22 11

Impression : Grapho 12

12200 Villefranche-de-Rouergue

Revue trimestrielle : N° ISSN 1162-7956

Édition : Éditions Francis Lefebvre – Tél. 01 41 05 22 22