

Fiscal
21 octobre 2020

PLUS-VALUES SUR TITRES DE SOCIÉTÉS A PREPONDERANCE IMMOBILIÈRE RÉALISÉES PAR DES PERSONNES PHYSIQUES

Le régime des plus-values immobilières privées s'applique aux plus-values réalisées par les personnes physiques lors de la cession d'un bien immobilier, mais également lors de la cession de titres de certaines sociétés de personnes à prépondérance immobilière. Ces plus-values peuvent bénéficier d'un abattement pour durée de détention.

• Quelles sont les modalités d'imposition des plus-values immobilières ?

La plus-value immobilière nette est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, prélevé généralement par le notaire. A cela s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,20 %.



Une taxe dont le taux varie de 2 % à 6 % s'applique si la plus-value imposable excède 50 000 €.

L'abattement applicable pour le calcul de l'impôt sur le revenu est égal à :

- 6 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 4 % pour la 22^{ème}.

L'exonération est totale à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.

Pour les prélèvements sociaux, l'abattement est de :

- 1,65 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 1,6 % pour la 22^{ème} ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

L'exonération est totale à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

• Quels titres de sociétés peuvent bénéficier du régime ?

Seules les cessions de titres de sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières.



Le régime des plus-values immobilières des particuliers ne s'applique pas aux cessions de titres de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option.

• Qu'est-ce qu'une société à prépondérance immobilière ?

Est considérée à prépondérance immobilière la société dont l'actif est, à la clôture des **trois exercices qui précèdent la cession**, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou droits portant sur des immeubles non affectés par la société à sa propre exploitation. Les éléments d'actifs doivent être estimés à leur valeur réelle.



Si la société dont les titres sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

- **Comment apprécier la prépondérance immobilière ?**

Pour apprécier la proportion de 50 %, il convient de comparer :

- la valeur réelle des immeubles et des droits portant sur des immeubles non affectés à l'exercice de l'activité opérationnelle de la société, qu'ils soient situés en France ou à l'étranger ;
- et la valeur réelle de la totalité des éléments de l'actif social, y compris des immeubles, affectés ou non à l'exploitation.

Contactez votre expert-comptable pour un diagnostic personnalisé !