

Une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières

Projet de loi relatif au Grand Paris n° 87 art. 9 bis

Le Sénat a introduit dans le projet de loi un texte visant à instituer une taxe sur les plus-values de cession de biens immobiliers situés à proximité des nouvelles infrastructures de transports collectifs en Ile-de-France. Cette taxe serait :

- appliquée aux cessions de biens immobiliers situés dans un périmètre qu'arrêtera l'Etat et qui ne pourra pas s'éloigner de plus de 1 500 mètres d'une entrée de gare,
- assise sur un montant égal à 80% de la plus-value immobilière (différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition majoré des frais et travaux),
- fixée à 15% et son montant exigible plafonné à 5% du prix de cession,
- exigible pendant 15 ans à compter de la date de publication ou d'affichage de la déclaration d'utilité publique des projets visés.

La notion de domiciliation fiscale précisée

Arrêts CE du 27/01/2010, n° 319897 et n° 294784

L'article 4B du CGI dispose que « sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France » :

- les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal,
- celles qui exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire,
- celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques. »

Dans son arrêt (n° 319897) du 27 janvier, le Conseil d'Etat assimile la concubine à une épouse pour apprécier la notion de foyer (contrairement à l'appréciation du foyer fiscal au sens de l'impôt sur le revenu où la notion de concubinage est exclue).

Un second arrêt du même jour (n° 294784) revient sur la notion de centre des intérêts économiques, c'est-à-dire le lieu où le contribuable a effectué ses principaux investissements mais également celui où il tire la majeure partie de ses revenus. Les juges rappellent ici que c'est la comparaison des revenus perçus dans chacun des pays qui prédomine, la comparaison du patrimoine est secondaire.

Ce document, réservé aux professionnels, a une valeur purement indicative et ne constitue pas une offre commerciale. Les informations d'ordre juridique et fiscal contenues dans ce document sont à jour au moment de sa parution et sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement.

Patrimoine Management & Associés

SAS au capital de 49 910 euros, inscrite au RCS de Paris n° 484 304 696, 21 rue de la Banque 75002 Paris.

Tél. : 01 44 21 70 00 – Fax : 01 44 21 71 23.

Société de Conseil en Gestion de Patrimoine, Société de Courtage d'Assurances, Transactions sur immeubles et fonds de commerces. Carte professionnelle n° T 11651 délivrée par la Préfecture de Paris. N° Orias : 07 023 148.

N° d'enregistrement au fichier des démarcheurs Banque de France 2061657042VB.

CIF agréée sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF.