

# LEXIFRANCE

## LE REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les personnes physiques sont soumises au régime de taxation des plus-values des particuliers lorsqu'elles cèdent des immeubles ou des droits sociaux dans un cadre purement patrimonial.

Fort heureusement, un certain nombre de plus-values échappent à l'imposition grâce à diverses exonérations prévues par la loi.

Par ailleurs, les contribuables qui exercent une activité professionnelle indépendante doivent distinguer les plus-values qu'ils réalisent à titre privé de celles qui se rattachent à leur activité professionnelle. Cet exercice n'est pas toujours aisé notamment lorsque le bien est successivement passé du patrimoine professionnel au patrimoine privé ou vice-versa.

Ajoutons à cela qu'il faut désormais prendre parfois en considération les dispositions de l'article 151 septies B du CGI pour les immeubles figurant à l'actif d'une entreprise.

Toutes ces dispositions conjuguées aux configurations particulières de chaque dossier ne rendent pas toujours la tâche du conseil aisée.

Ainsi, illustrée de nombreux exemples et de conseils pratiques, cette formation a pour ambition de constituer un outil indispensable pour les professionnels soucieux de maîtriser le traitement et le coût fiscal des plus-values immobilières. Elle mettra également en lumière toutes les possibilités d'exonération ou d'atténuation de ces plus-values.

Au travers d'une approche pluridisciplinaire, ce stage a pour objectifs :

- de faire découvrir en détails le régime des plus-values des particuliers,
- d'enseigner les dispositifs périphériques influant sur ce régime,
- de révéler les possibilités d'optimisation fiscale liées au patrimoine immobilier,
- de permettre la réalisation d'un conseil approprié.

- **L'immeuble détenu par une personne physique**

Définition des opérations imposables

Le calcul de la plus-value (détermination du prix d'acquisition et de cession, etc.)

Les exonérations et leurs contours

Les immeubles ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété

La taxation des plus-values et les modalités déclaratives

Le sort des moins-values

Le traitement des plus-values sur biens migrants

L'articulation avec le régime des plus-values professionnelles

- **L'immeuble détenu par une personne morale**

La cession de l'immeuble par la société (sociétés à l'IR et à l'IS)

La cession des parts sociales de la société (sociétés à l'IR et à l'IS)

Les moyens d'optimisation fiscale de l'immeuble professionnel grâce à la société