



CONSEIL SUPÉRIEUR  
DU NOTARIAT

A l'attention de Mesdames et Messieurs  
les notaires de France

Paris, le 7 septembre 2011

Le Président

Objet : **Plus-values immobilières**

Mon cher confrère,

Depuis le 25 août et par deux fois, je vous ai tenu informé(e) de l'élaboration du projet de loi de finances rectificative, notamment en ce qu'il touche à la taxation des plus-values immobilières.

Vous avez compris que nous n'avons pas ménagé nos efforts pour faire connaître aux pouvoirs publics notre expertise sur ce texte, à la fois comme spécialistes des transactions immobilières, comme conseils de nos clients et aussi comme collecteur de cet impôt.

Ces actions m'ont conduit à des contacts fréquents avec le cabinet du Ministre de l'économie et des finances, à un entretien technique avec la Direction de la législation fiscale, et enfin à l'envoi de lettres argumentaires tant au Ministre des finances qu'au Rapporteur général du budget à l'Assemblée nationale, M. CARREZ, lequel acceptait de rédiger des amendements à notre initiative.

Par ailleurs, j'avais demandé aux Présidents de Chambre, de Conseil régional et aux Délégués de Cour, de relayer nos messages aux Députés qu'ils pouvaient connaître suffisamment pour les mobiliser rapidement afin de soutenir nos propositions.

Enfin, à l'issue de ces nombreux contacts, j'ai pu m'entretenir téléphoniquement avec Monsieur BAROIN lundi matin pour exposer nos analyses et convenir des aménagements souhaitables du projet initial du gouvernement, même s'il était normal que toutes nos demandes ne soient pas toutes satisfaites.

L'ensemble de ces interventions, en aucune façon corporatistes, avait pour objectif d'éclairer le gouvernement sur les conséquences fâcheuses de son projet, sur la fluidité du marché immobilier à l'heure où nous ressentons déjà une chute des ventes dans le neuf et un ralentissement des avant-contrats dans l'ancien.

.../...



CONSEIL SUPÉRIEUR  
DU NOTARIAT

Nos observations principales portaient sur l'abandon de toute durée de détention, sur la mise en application de la mesure à la date où elle avait été portée à la connaissance des médias soit le 25 août et sur le délai de publication réduit à un mois en ce qu'il nous paraissait incompatible pour les ventes par adjudication qu'elles soient judiciaires ou amiables.

Par ailleurs, nous avons à nouveau attiré l'attention du Ministère du budget, comme nous le faisons systématiquement, sur l'intérêt pour l'État d'exiger le recours à l'acte authentique pour les cessions de parts de société civile.

Ces actions ont abouti à un résultat probant dont la presse s'est fait l'écho et que je peux résumer ainsi :

Une période de détention a été rétablie et fixée à 30 ans avec un système d'abattements progressifs : 0 % les 5 premières années, 2 % entre la sixième et la seizième année, 4 % entre la dix-septième et la vingt-quatrième année, 8 % à la suite.

Le seuil de 15.000 euros serait maintenu.

La date d'application de la mesure a été arrêtée au 1er février 2012, date de l'acte authentique, sauf pour le cas particulier des apports à des sociétés civiles.

Le délai de publication est demeuré à 1 mois à compter du 1er novembre 2011 sauf pour les adjudications où il est resté à 2 mois.

Quant aux S.C.I., si les apports conclus après le 25 août 2011 ne pourront bénéficier du régime ancien, les cessions des parts de personnes morales à prépondérance immobilière régularisées à l'étranger et portant sur des biens en France devront désormais être constatées par acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, dans le mois de leur réalisation, ce qui est présenté comme une garantie pour l'État de recette fiscale mais surtout nous permettra d'envisager dans un second temps une extension de la mesure au territoire national.

Cependant, il convient de demeurer extrêmement prudent sur ce sujet.

Par ailleurs, même s'il semble que le Sénat s'oriente vers une adoption rapide de ce texte sans modification, il nous faut accueillir ces mesures en attendant cette adoption définitive qui devrait intervenir mi-septembre pour une promulgation rapide ensuite.

Bien entendu, il conviendra également d'attendre la publication de l'instruction fiscale à venir qui précisera les modalités techniques, mais je crois que vous pouvez d'ores et déjà prodiguer à vos clients les conseils avisés qu'ils attendent après cette réforme fiscale.



CONSEIL SUPÉRIEUR  
DU NOTARIAT

Enfin permettez-moi de souligner que la mobilisation de notre profession a été particulièrement bien ressentie par le gouvernement et les parlementaires qui ont compris nos intentions sans esprit partisan ni corporatiste. Il convient bien que la loi soit claire, équitable, que l'impôt s'il doit exister soit juste et compréhensible, que les effets recherchés n'induisent pas d'effets pervers en paralysant une activité déjà fragile.

Vous serez tenu informé(e) des suites de ce projet et recevrez notamment une analyse fiscale détaillée dès publication de l'instruction par nos moyens habituels de communication.

Votre bien dévoué confrère.

Benoit RENAUD