

Article publié sur le site Lesechos.fr

Les Echos

En savoir plus : www.alexacom/siteinfo/Lesechos.fr

Extraction : 12/01/2012 17:54:23
 Catégorie : Economie & Finance
 Fichier : piwi-9-12-14189-20120112-209416898.pdf
 Audience : 1900000

<http://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/actu/0201838817019-scpi-attention-a-la-taxation-des-plus-values-274376.php>

SCPI : attention à la taxation des plus-values

Si l'on souhaite vendre ses parts de sociétés civiles de placement immobilier cette année, mieux vaut le faire avant le 1er février 2012.

La marche à suivre.

Ecrit par Martine DENOUE Journaliste Ses 3 derniers articles 12/01 | 14:05 Impôts : comment profiter du plafonnement des niches fiscales 10/01 | 07:00 L'alimentation, un défi mondial 02/01 | 18:00 Immobilier : le nouveau prêt à taux zéro moins attractif Tous ses articles Le compte à rebours a commencé pour les associés de SCPI souhaitant céder leurs parts en franchise d'exonération des plus-values au-delà de la quinzième année de détention.

The screenshot shows the article page on the Les Echos website. The main headline is "SCPI : attention à la taxation des plus-values". The author is Martine Denoue, a journalist. The article text discusses the tax implications of selling SCPI shares, noting that the 15-year exemption period for plus-values is ending on February 1st, 2012. The page also features a navigation menu, a search bar, and a sidebar with "NOS DOSSIERS" and "LE BLOG DE L'IMMOBILIER".

A l'instar de l'immobilier détenu en direct, cette " pierre papier " est bel et bien soumise à la réforme de la taxation des plus-values immobilières entrant en vigueur à compter du 1er février 2012.

Mais à la différence de l'immobilier détenu en direct, la cession de parts de SCPI s'opère nettement plus rapidement.

Elle s'effectue au minimum une fois par mois lors d'une séance de confrontation orchestrée par la société de gestion.

Premier bon réflexe : examiner son portefeuille de SCPI.

Si l'on détient des parts depuis plus de quinze ans et affichant des plus-values latentes, on a intérêt à purger ces belles performances à l'abri du fisc.

Ensuite, il convient de vérifier que la date de la prochaine confrontation sur le « marché secondaire

Copyright Lesechos.fr - Reproduction interdite sans autorisation

Article publié sur le site Lesechos.fr

Les Echos

En savoir plus : www.alex.com/siteinfo/Lesechos.fr

Extraction : 12/01/2012 17:54:23
Catégorie : Economie & Finance
Fichier : piwi-9-12-14189-20120112-209416898.pdf
Audience : 1900000

<http://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/actu/0201838817019-scpi-attention-a-la-taxation-des-plus-values-274376.php>

» ait bien lieu avant le 1er février 2012.

Par téléphone ou par fax, il est possible de passer un ordre de vente pour un nombre de parts et pour un « prix net vendeur ».

Quitte à lâcher un peu de lest sur ses prétentions, afin que l'ordre soit exécuté à cette séance.

Sur leur site internet, les sociétés de gestion publient le prix net vendeur atteint lors de la dernière confrontation.

En raison des délais nécessaires aux acquéreurs potentiels pour faire parvenir leur offre à la société de gestion, il est conseillé de se porter vendeur, une à deux semaines avant la date de la prochaine confrontation.

Dans une SCPI à capital fixe, le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

Dans une SCPI à capital variable, la société de gestion rachète les parts, en se basant sur le prix de la part défini lors de la dernière expertise du patrimoine.

Une double imposition pour les SCPI « Avec la réforme, les SCPI subiront une double peine » estime-t-on à l'ASPIM (association des sociétés de placement immobilier).

Toute vente d'immeuble constituant le sous-jacent de la SCPI, sera davantage taxée ce qui pénalisera les arbitrages.

Quant aux cessions de parts de SCPI réalisées par les associés, elles supporteront aussi le tour de vis sur l'imposition des plus-values immobilières.

Alors que les chiffres de l'année 2011 ne sont pas encore connus, le marché secondaire des parts de SCPI a totalisé 417 millions d'euros en 2010.

La société de gestion retiennent une commission de cession de l'ordre de 5% HT du produit de la vente.

Dans le cadre de la cession de parts de SCPI sur le marché secondaire, la société de gestion calcule la plus-value éventuellement taxable et l'impôt y afférent.

Elle verse ce dernier à l'Etat, pour le compte du cédant.

Que retenir? « Si un associé a prévu de vendre ses parts au cours de cette année, il a tout intérêt à le faire avant la réforme conclut Gilles Etienne, associé chez Cyrus Conseil.

Cependant la fiscalité ne doit pas constituer la seule motivation de l'épargnant pour ses parts ».

Avec un rendement de l'ordre de 6% annuel, les SCPI constituent un bon placement pour conforter sa retraite.