

Pôle communication
Tél : 26 66 40

Mercredi 21 septembre 2022

COMMUNIQUÉ

AVANT-PROJET DE LOI DU PAYS

Une taxe sur les plus-values immobilières privées

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a examiné un avant-projet de loi du pays relative à la taxation des plus-values immobilières privées. Cette nouvelle taxe a pour objectif d'améliorer l'équité fiscale entre les contribuables en taxant des revenus qui échappent actuellement à l'imposition, et de limiter la spéculation sur le marché de l'immobilier.

Contexte

Selon les chiffres présentés par l'Institut de la statistique et des études économiques (ISEE), le marché de l'immobilier subit un ralentissement. Les ventes de constructions neuves par des professionnels chutent, alors que les biens proposés à la vente par des particuliers progressent.

Actuellement, le gain réalisé entre l'achat et la vente d'un bien immobilier n'est soumis à aucune imposition lorsqu'il est réalisé par un particulier ou une société de personnes dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé. Seul le profit dégagé par une entreprise, lors de la cession d'un bien immobilier inscrit à l'actif de son bilan est imposable au titre des plus-values professionnelles.

L'instauration d'une taxe sur les plus-values immobilières privées a donc été inscrite parmi les engagements pris dans l'Agenda économique, social et fiscal partagé d'août 2014. Celle-ci est également l'une des mesures envisagées dans la convention de prêt consenti par l'Agence française de développement (AFD) à la Nouvelle-Calédonie pour financer les dépenses liées à la crise sanitaire.

Champ d'application de la taxe

Cette taxe s'applique aux personnes physiques et aux sociétés de personnes qui vendent des biens immobiliers ou des droits immobiliers dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Elle vise également les personnes morales, établies hors du territoire ou ne disposant pas sur le territoire d'un établissement stable ou d'un siège social procédant à la cession de biens imposables.

Concernant les biens imposables, la taxe vise les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles situés en Nouvelle-Calédonie, de droits relatifs à ces immeubles (usufruit, nue-propiété, servitudes...) et de droits sociaux de sociétés de personnes à prépondérance immobilière¹.

¹ Il s'agit de sociétés dont l'actif est constitué pour plus de 50 % de leur valeur réelle par des immeubles situés en Nouvelle-Calédonie et non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une

Les opérations imposables sont celles qui sont réalisées, à titre occasionnel, lors de cessions à titre onéreux, autrement dit celles qui comportent une contrepartie en faveur du cédant (ventes, échanges, apports, partages).

Sont exonérés de la taxe les immeubles constituant la résidence principale du cédant, ainsi que leurs dépendances immédiates et nécessaires (garages, places de parking, caves...), les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, les cessions liées aux partages visés à l'article 267 du Code des impôts, ainsi que les cessions dont le prix est inférieur ou égal à 5 millions de francs.

Par ailleurs, une exonération particulière est prévue en faveur des organisations internationales publiques et des états étrangers, propriétaires de biens immobiliers en Nouvelle-Calédonie.

Le calcul de la taxe

L'avant-projet de loi du pays propose d'instaurer une taxe sur les plus-values immobilière à un taux de 20 %, majorée d'une contribution calédonienne de solidarité (CCS) à 4 %. Un abattement de 10% par an à partir de la 10^e année de détention du bien s'y ajouterait.

Avant de connaître le montant de la taxe, il convient tout d'abord de déterminer sa base d'imposition. Pour cela, il faut calculer la plus-value brute (PVB) qui est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des immeubles, droits relatifs à ces immeubles et parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière soit :

$$\text{PVB} = \text{Prix de cession}^2 - \text{Prix d'acquisition}$$

La plus-value brute est ensuite réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention du bien immobilier au-delà de la dixième année, afin d'obtenir la plus-value nette (PVN). Une exonération totale est prévue à partir de la 20^e année de détention du bien.

$$\text{PVN} = \text{PVB} - \text{Abattement fixé à 10 \% pour chaque année de détention au-delà de la dixième}$$

Obligations déclaratives et paiement de la taxe

La taxe sur les plus-values immobilières privées sera déclarée, avec la CCS, au moment de l'enregistrement de l'acte de cession du bien. Elle sera payée lors du dépôt de la déclaration et avant l'enregistrement de l'acte, par la personne physique ou morale qui cède le bien imposable ou par un représentant fiscal lorsque la taxe est due par une personne morale, établie hors de Nouvelle-Calédonie ou ne disposant pas sur le territoire d'un établissement stable ou d'un siège social.

* * *

profession libérale.

² Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, majoré des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux (généralement 11%), des dépenses pour gros travaux et minoré de la réduction d'impôt logement intermédiaire pour les biens acquis dans le cadre du dispositif RILI.