



GIO

24 Notaires associés

180 Collaborateurs

8 Villes



GIO, une fin d'année sous le signe de la « proximité ».

En cette période troublée, GIO prend tout son sens. Pouvoir s'appuyer sur un groupement de notaires structuré, expérimenté, pluridisciplinaire proche de vous, représente une réelle opportunité.

Aujourd'hui, être informé à bon escient, bénéficier de conseils avisés, est essentiel dans son quotidien personnel comme professionnel.

Vous écouter, vous accompagner, vous conseiller, être au plus proche de vous, tout au long de votre vie afin de vous protéger au mieux, font partie des valeurs qui animent chacun de nous.

Vous avez des questions liées à votre situation familiale, patrimoniale, professionnelle... Rencontrez votre notaire.



Pourquoi ai-je rejoint le GIO ?

Notaire, je suis fière d'appartenir au GIO (Groupement Inter Offices).

À l'instar d'un pôle médical pluri-disciplinaire qui permet à un patient de rencontrer différents spécialistes en un même lieu, notre groupement vous offre des compétences multiples enrichies d'expériences partagées :

- droit de la famille,
- gestion de patrimoine,
- droit des entreprises,
- droit international privé,
- droit rural et viticole, etc.

Octobre 2020, le GIO réunit 24 notaires associés, 180 collaborateurs répartis dans 8 études, proches de vous.

Que vous soyez une personne publique, un particulier ou un professionnel, que votre projet soit simple ou complexe à appréhender, notre organisation vous assure une réponse pertinente, adaptée, à la hauteur de vos exigences.

Notre force ?

Un modèle collaboratif structuré. Notre niveau d'expertise ainsi que nos performances sont intimement liés à nos partages d'expériences.

GIO nous apporte également les appuis et supports nécessaires pour nous concentrer sur vos projets, vos questions, vous écouter, être disponibles et échanger avec vous.

Pour vous apporter encore plus de confort, chaque office est équipé des moyens numériques les plus récents pour la réception et la signature d'actes électroniques, en présentiel ou en distanciel.

À très bientôt dans nos études.

Laurence Torre, notaire associée à SEINEO Boulogne-Billancourt.

À NOTER

➤ GIO, un réseau d'experts orienté vers le partage et le progrès.

Vous êtes notaire et souhaitez nous rejoindre ?

Contactez Laurence Torre : gio@gio-notaires.fr



Impôt sur la plus-value immobilière lors d'une vente – calcul.

La vente d'un bien immobilier peut faire l'objet d'une imposition du chef du vendeur.

Cette imposition est calculée sur la plus-value. C'est-à-dire la différence entre le prix de vente et le prix de revient. Sur cette plus-value, le taux de l'impôt est de 36,2 %, comprenant 19 % au titre de la plus-value proprement dite et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux (CSG / CRDS).

Il existe des dispositifs de diminution de cet impôt, notamment la prise en compte :

- des frais d'acquisition,
- de certains travaux réalisés par des entreprises,
- de frais annexes (diagnostics, géomètre ou encore la commission d'agence immobilière à l'achat ou à la vente, etc),
- de la durée de détention entre l'acquisition et la vente.

Sur ce dernier point, la loi fiscale attribue un abattement pour durée de détention.

Ce qui amène un vendeur à être totalement exonéré :
- de l'impôt de 19 % après 22 ans de détention,
- de l'impôt de 17,2 % après 30 ans de détention.

D'autres exonérations existent.

Bonne nouvelle si vous êtes exonéré ! C'est le cas s'il s'agit de la vente de votre résidence principale, d'un bien détenu depuis plus de 30 ans ou pour les ventes dont le montant n'excède pas 15 000 € par exemple.

Si vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale, vous pouvez en cas de vente d'un bien secondaire ou locatif, demander une exonération à condition d'employer le prix de vente à l'acquisition de votre future résidence principale dans un délai de 2 ans.

En résumé, le savoir-faire de votre notaire s'impose pour calculer et optimiser cette taxation !

Il est donc primordial de le consulter avant toute mise en vente. Celui-ci peut vous aider à diminuer l'impôt par différents actes. S'agissant plus particulièrement des terrains à bâtir, leur vente peut engendrer, selon les cas, deux taxes supplémentaires appelées taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles.

Votre notaire s'occupe de tout : l'impôt sur la plus-value immobilière est acquittée au moment de la vente. C'est le notaire qui déclare, calcule et paie l'impôt, par prélèvement sur le prix de vente. Cela réduit les risques d'oublis ou d'erreurs de calcul.

Votre notaire du GIO, notaire de proximité, est à votre disposition pour effectuer tout calcul d'impôt sur la plus-value immobilière.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous à l'étude, muni de votre titre de propriété.

EXEMPLE CHIFFRÉ

➤ M. Dupont vend sa maison détenue depuis 24 ans. Achetée 100 000 €, il a réalisé 15 000 € de travaux.

Prix d'acquisition + travaux + frais (7 500 €)
= 122 500 €

↓
Prix de vente = 235 000 €

↓
Plus-value réalisée = 112 500 €

Abattement sur la plus-value = 51 750 €
(46 % de 112 500, 24 ans de détention)

↓
Plus-value imposable = 60 750 €
(112 500 € - 51 750 €)

↓
Impôt sur la plus-value à payer = 10 449 €
Avec plus de 22 ans de détention,
il ne subsiste que les prélèvements sociaux.



Il est temps de transmettre.

Vous disposez d'un patrimoine suffisant pour pallier votre éventuelle dépendance sans avoir à solliciter vos enfants ? Il est donc opportun de transmettre.

L'intérêt de la donation est de transmettre une partie de son patrimoine à moindre coût. Chaque parent peut transmettre à chacun de ses enfants 100 000 € tous les 15 ans sans payer de droits.

En outre, la valeur transmise pourra être grevée de l'usufruit qui vous permettra de conserver la jouissance de ce que vous donnez et sera valorisé.

Si vous consentez une donation de la nue propriété d'un bien immobilier, lorsque vous décéderez, vos enfants récupéreront la pleine propriété du bien sans être taxés sur l'usufruit que vous avez donné.

De plus, l'abattement dont bénéficient vos enfants vis à vis de chacun de ses parents se renouvellera dans 15 ans. Donc s'il y a plus de 15 ans entre la donation et la succession, le bien immobilier sera totalement sorti de la succession.

Exemple concret :

- les parents ont 65 ans, ils ont 2 enfants et donnent un bien dont la valeur est de 500 000 €.

- Fiscalement la donation ne portera que sur 300 000 € (500 000 € - 40 %) et compte tenu de l'abattement de 100 000 € par enfant et par parent, soit 400 000 € au total, la fiscalité sera nulle sur la donation.

- 15 ans plus tard, les abattements se seront pas renouvelés et le bien ne sera pas taxé.

En conclusion : il est important de transmettre le plus tôt possible pour optimiser la transmission et bénéficier au maximum des avantages fiscaux.



À RETENIR

➤ Chaque parent peut transmettre à chacun de ses enfants 100 000 € tous les 15 ans sans payer de droits.

➤ Transmettre au plus tôt vous permet de bénéficier du maximum d'avantages fiscaux.



SEINEO
NOTAIRES
JL MORIN & ASSOCIÉS

TORRE • BAUDOUIN
• MORGAN de RIVERY

23 bis boulevard Jean Jaurès
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. (+33) 1 46 99 77 77
Étude certifiée ISO 9001

