



## FRANCE: TAXE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

### Plus-values immobilières

Le projet de loi sur la réforme de la fiscalité des plus-values immobilières a été adopté le 8 septembre par le Sénat. La Chambre haute a donc entériné le changement introduit par le gouvernement sur les plus-values immobilières.

Pour leur part, les plus-values sur les résidences principales restent exonérées. C'est en fait la fiscalité sur les plus-values des résidences secondaires qui est profondément modifiée. Auparavant, les plus-values immobilières étaient taxées entièrement pendant cinq ans. Puis un abattement de dix ans était appliqué chaque année à partir de la sixième année pour arriver à une exonération totale au bout de quinze ans.

### Exonération au bout de trente ans

Avec la nouvelle mesure, c'est désormais au bout de trente ans que le bien est totalement exonéré de plus-value. La plus-value est toujours taxée à 100% pendant cinq ans. Un abattement de 2% est ensuite appliqué de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année. Après, c'est un abattement de 4% qui est pris en compte jusqu'à la 24<sup>e</sup> année. Puis un abattement de 8% est appliqué. A la trentième année, le bien est totalement exonéré d'impôt sur la plus-value\*.

La réforme a été adoptée en l'état par le Sénat, ce qui implique que sa mise en application interviendra le 1<sup>er</sup> février 2012.

## MESSERY, UNE PROPRIÉTÉ À COUPER LE SOUFFLE

Située à Messery, côté France, tout près d'Hermance et de la frontière suisse, cette somptueuse propriété «les pieds dans l'eau» dispose de pelouses plantées d'arbres de haute futaie ainsi que d'un ponton et d'une plage privés. Postée à l'extrémité d'un chemin privé en impasse et entourée par deux bosquets touffus séparant complètement du voisinage, elle est bâtie au milieu d'un parc immense

face au lac. En face, on distingue la rive suisse et les sommets du Jura dans les lointains, les soleils couchants sont garantis en toute saison.

La villa occupe une parcelle de plus de 13000 m<sup>2</sup>. Elle dispose de deux belles maisons d'architecture traditionnelle «à la genevoise». Gros murs de maçonnerie, toits de tuiles, corps de logis et dépendances composent un univers robuste et intemporel, entouré de plusieurs terrasses extérieures. La maison de maître de 9 pièces et cuisine offre au rez-de-chaussée le classique salon de réception, avec cheminée et vieilles poutres au plafond, et une série de belles chambres à l'étage. Dans un registre plus modeste, une maison annexe de 6 pièces et cuisine, ornée d'une charmille, comprend également un beau séjour avec cheminée et d'adorables chambres mansardées à l'étage. Le terrain est partiellement constructible et pourrait accueillir, le cas échéant, une troisième construction. ■



**Propriété à Messery. A l'occasion de portes ouvertes, amateurs et curieux ont pu découvrir la splendeur et la tranquillité des lieux. Véritable havre de paix, on peut s'y ressourcer, loin du bruit et de l'agitation urbaine.**

L'Agence IFA, filiale française du Groupe SPG, spécialisée dans la vente de biens immobiliers en Haute-Savoie et dans le Pays de Gex, vous informe sur l'actualité immobilière française.



\*Les chiffres et pourcentages exprimés sont donnés à titre d'information, sous réserve de modification lors de la publication du décret d'application.

**immobréves**  
**IFA**

### Où trouver l'Agence IFA ?



#### Agence IFA

3, place Porte-de-France  
F-74240 Gaillard  
Tél. +33 4 50 87 05 80  
Fax +33 4 50 87 08 23  
E-mail: ifa@wanadoo.fr  
www.agence-ifa.fr  
Trams n°s 12, 16 ou 17 – arrêt Moillesulaz  
5 minutes à pied de la frontière