Plus value - date de départ de calcul

Par markus

Bonjour,
Pacsé, j'ai acheté 75 % de mon appartement en 2004. Suite à séparation en 2007, j'ai acheté les 25 % restant.
Je souhaite vendre une dépendance (chambre de service de 7 m2) il va donc y avoir une plus value taxable : quelle date d'acquisition faut-il retenir pour la valorisation de l'achat ?
Je trouve ça sur le bofip :Acquisition par fractions successives : Date de chacune des acquisitions.
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/292-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-20-20180824
Je ne sais pas si ça s'applique à mon cas.
Accessoirement, faut-il justifier des travaux quand on opte pour le forfait de 15 % (bien détenu depuis + de 5 ans).
Merci d'avance à tous

Par Rambotte

Bonjour.

Nous comprenons que la dépendance est un lot de copropriété (pour qu'il soit vendable en tant que bien identifié) (il faut en outre qu'il ne soit pas "attaché" au lot principal).

Je comprends que vous avez acheté 75% du bien, dépendance incluse, en 2004, et donc aussi 25% de la dépendance en 2007.

Donc il faut appliquer à la dépendance vendue les règles d'acquisition par fractions successives.

Sachant que la difficulté est de valoriser la dépendance, sans doute que dans l'acte de vente initial, chaque lot est valorisé pour conduire au prix total, mais lors de votre partage en 2007, vous n'avez peut-être pas valorisé les lots séparément ?

Par markus

Bonjour et merci Rambotte,

Effectivement, les lots ne sont valorisés ni dans l'acte initial ni dans celui de 2007.
D'où la difficulté de valoriser cette dépendance

Par markus

Bonjour,

Faisant suite à votre réponse précédente, je vois que je pourrais évaluer le prix d'achat de cette dépendance au prorata des millièmes de cette dépendance par rapport au total de mes millièmes.

Mais est-ce que cette méthode ne risque pas de surévaluer ce lot ?
Y aurait-il une autre méthode ?

Par ailleurs, concernant le forfait travaux pour réduire le montant de place plus value réalisée, il est dit que : (notaire.fr)
"Les frais engagés sont pris en compte, soit pour leur montant réel, sous certaines conditions, soit forfaitairement pour un montant de 15% du prix d'acquisition, sous réserve que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition. L'option pour le forfait présente un intérêt lorsque le contribuable n'est pas en mesure d'apporter la justification des dépenses engagées, voire lorsqu'il n'a pas réalisé de travaux.
En effet, en l'absence de précision dans le Code général des impôts, la doctrine administrative considère que le contribuable n'a pas à établir la réalité des travaux (BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 §390)."

Et :
"Attention toutefois à une décision du Conseil d'Etat qui laisserait à penser que l'administration fiscale pourrait solliciter la preuve de ces travaux lors d'un contrôle (CE, 3° Ch. 25 mars 2019, n°422943). Si cette décision est isolée, il convient de rester prudent."

J'opte pour le forfait de 15%, je ne sais pas si je pourrais isoler les travaux effectués pour ce lot, je dois faire des recherches plus poussées.
En cas de contrôle et de rejet, est-ce que je risque des pénalités ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'évaluation de la valeur se fait par rapport au marché local.
Le prorata des millièmes ou de la surface habitable semble logique mais peut donner un résultat biaisé.
Souvent les petites surfaces sont plus chères au m2 que les plus grandes surfaces. Consultez plutôt une agence immobilière et/ou votre notaire pour l'évaluation.

En cas de contrôle et de rejet de vos déductions, vous risquez un redressement.
Les pénalités peuvent être annulées si vous êtes de "bonne foi"... Mais si vous n'avez fait vraiment aucun travaux depuis l'acquisition, restez prudent...

Par Rambotte

Vous aviez acheté en neuf sur réservation (2004) ? Dans ce cas, dans le contrat de réservation en VEFA, peut-être y avait-il un détail par lots du prix, détail non reporté dans l'acte de vente ?
Dans ce cas, vous pourriez utiliser les mêmes proportions pour les valeurs en 2007, sans utiliser une proportionnalité selon les tantièmes.

Par markus

Bonjour et merci Rambotte et yapasdequoi,

Concernant l'évaluation 2004/2007, c'est le notaire qui m'avait conseillé de faire l'évaluation au prorata des millièmes.
Il s'agit d'une dépendance/débarras qui fait 7 m2 donc impropre à la location et au 6ème étage sans ascenseur, c'est pourquoi je pensais que cette méthode pouvait risquer de surévaluer ce lot.
Il y a bien eu des travaux de remise en état en 2004, il faut que j'arrive à déterminer ce qui concerne cette dépendance, ou à défaut contacter l'artisan qui les a réalisés.
Comme les règles d'acquisition par fractions successives s'appliquent ici, je suppose que les factures de 2004 pourraient être utilisées.

Rambotte, il s'agit d'un immeuble ancien.

Je vous remercie tous les deux pour vos réponses précises, je ne pensais pas à être soumis à la taxe sur la plus value, s'agissant d'une dépendance de ma résidence principale, je ne l'ai appris que tardivement.