



## Calcul plus-value immobilière

-----  
Par charlydoux

Bonjour,  
nous avons acheté avec ma compagne un terrain constructible en juin 2016 pour 135K? + 18K? de frais de notaire.  
Puis nous avons fait construire en sept 2016 une première maison pour 100K?.  
Enfin nous sommes en cours de construction depuis dec 2020 d'une seconde maison sur le même terrain pour 250K?  
(la maison n'est pas encore hors d'air, le constructeur a fait faillite l'an dernier).  
Nous revendons l'ensemble en avril 2024 pour 630K?.  
Pour le calcul de la plus-value, le notaire ne propose aucune ventilation permettant de distinguer l'ancienneté du terrain et de chaque bien, et notamment de bénéficier du forfait de 15% pour les travaux réalisés après l'achèvement de la première maison.  
Qu'en pensez-vous svp ? quel serait le calcul le plus pertinent pour la plus-value immobilière dans notre cas spécifique ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Pour moi, mais sous réserve de confirmations par d'autres, il n'y a qu'un seul immeuble (le terrain dont la propriété emporte celle du dessus), qui a conduit à des dépenses de construction (échelonnées dans le temps), qui sont intégrables au prix d'acquisition de l'immeuble, lequel n'a qu'une seule durée de détention.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220[/url]

Les point 100 et suivants du IV.

Votre immeuble a été acquis depuis plus de 5 ans. Les constructions ne sont pas des acquisitions.

Cette discussion n'a pas sa place dans le forum Famille, mais soit dans le forum Immobilier soit dans le forum Fiscalité.

-----  
Par Pierrejacques11

Bonjour,

Le notaire considère que la « deuxième » maison n'est que la continuité de la « première » qui n'a donc jamais été achevée, et de ce fait la première ne peut bénéficier du forfait de 15 %.

Il n'y a donc qu'une maison, pas terminée.

-----  
Par charlydoux

Merci beaucoup pour votre intérêt pour ce cas un peu spécifique. @PierreJacques11, c'est étonnant la première maison a bien un permis de construire propre et un DAACT signé en avril 2017. Elle est bien achevée depuis 2017 au sens de la loi ? Puis nous avons déposé un deuxième permis en 2020 pour la deuxième maison.

Excusez moi pour le mauvais choix de forum, je ne m'en suis pas rendu compte en publiant mon message...

-----  
Par Pierrejacques11

Droit de l'urbanisme et fiscalité sont deux domaines qui ne se confondent pas forcément. Et le notaire se base uniquement sur le droit fiscal s'il y a une double interprétation possible.