



## Plus value immobilière

-----  
Par Tinou14

Bonjour,  
Je souhaiterais vendre mon garage  
Que j'ai acheté 15000? en avril 2009.  
J'ai effectué depuis son achat environ 15000? de travaux.  
Je souhaiterais le vendre 28000?.  
J'aimerais savoir si je suis assujettis à la plus value immobilière, et si oui quel serait son montant.  
Merci d'avance pour vos réponses.  
Bien Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Un bien n'est pas "assujetti à la plus-value immobilière", mais à la taxe sur cette plus-value. La plus-value, c'est le bénéfice fait à la revente d'un bien.

Il est difficile de vous répondre sans connaître la nature exacte de ces travaux : les travaux d'amélioration ou d'entretien viennent en majoration du prix d'acquisition :  
[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/265-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-20-20131220[/url]

Si par exemple vos 15 000 euros de travaux (justificatifs à l'appui) ont servi à refaire les murs et la toiture, vous n'aurez aucune plus-value en revendant le bien 28 000 euros.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Les travaux à ajouter au prix d'acquisition sont indiqués sur cette page.  
"Dépenses de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration) sous conditions pour leur montant réel justifié ou pour un forfait de 15 % du prix d'achat, si le bien est détenu depuis plus de 5 ans"

Il y a aussi un abattement pour durée de détention.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Vu le montant élevé (par comparaison aux 15% du forfait), vous devriez poser la question à votre centre des impôts.

NB : On ne peut pas être "assujettis à la plus value immobilière", on est assujetti à la "taxe sur la plus value immobilière".

-----  
Par Tinou14

Merci pour votre réponse,  
Les travaux sont là toiture et les portes sectionnelles.  
Cordialement

-----  
Par Rambotte

Après, c'est pas mal de distinguer :

- la plus-value brute, différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition
- la plus-value nette en tenant compte des frais déductibles lors de l'acquisition et de la cession, ou de travaux
- la plus-value taxable en tenant compte des abattements pour années de détention

-----  
Par rvroy

Bonjour,

Pour estimer le montant voici quelques indications :

Jusqu'à 5 ans : 19% +17,2% soit 36,2% de la plus-value

Après 9 ans révolus : 14,44% + 16,06% = 30,5% de la plus-value

Donc si vous vendez 28 000 après 9 ans révolus avec l'abattement "standard" de 15% on arrive à  $PV=28\ 000 - 17\ 250 = 10\ 750$  euros soit une taxe de 3 279 euros.

Tout dépend donc de ce que vous pouvez déduire sur les 15 000 euros de travaux effectués.

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Que j'ai acheté 15000? en avril 2009.

Ce qui fait 14 ans.

Le calcul est indiqué sur le lien donné précédemment.

Le notaire aussi sait le faire... D'ailleurs c'est lui qui fait la déclaration.