



Exonération plus-value 1ere cession avec emprunt pour achat RP

Par alc

Bonjour

J'ai revendu dernièrement un investissement locatif et je suis exonéré de payer l'impôt sur la plus-value (étant locataire dans ma résidence principale depuis plus de 4 années) puisque je procède aujourd'hui à l'achat de ma résidence principale (L'article BOI-RFPI-PVI-10-40-30)

Je dispose des liquidités pour payer l'achat comptant, mais souhaite tout de même contracter un emprunt pour profiter des taux qui sont toujours relativement bas.

Cela est-il possible/compatible ?

Le mot "emploi" laisse penser que l'emprunt n'est pas possible, cependant il y a parfois des subtilités/cas particuliers ;

Je lis notamment sur ce site, comme commentaire de l'administrateur du site :

<https://impotsurlerevenu.org/revenus-fonciers/1174-plus-value-exoneration-de-la-premiere-cession.php>

"Par Admin (2019-06-08 16:30:44) : En effet, si le prix d'achat de votre résidence principale est supérieur au prix de vente du bien secondaire et que vous déclarez (sur l'acte de cession) remployer la totalité du prix de vente pour acquérir votre RP, la plus-value sera totalement exonérée.

Il n'est pas regardé le mode de financement de votre RP, seule la comparaison des prix de cession et d'achat est prise en compte."

Autre exemple (pour une situation différente de la mienne portant sur un ancien emprunt) le site de impôts indique que "L'exonération s'applique également dans le cas de la cession d'un logement dont l'emprunt n'est pas totalement remboursé, même si le prix de cession est utilisé au remboursement de l'emprunt initial et non à l'acquisition de la résidence principale ; en effet, l'exonération est totale si le emploi porte sur un logement dont le prix d'acquisition est au moins égal au prix de cession du logement pour lequel elle est demandée." (<https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees>). Serait-ce également possible dans mon cas avec l'emprunt qui est nouveau, pour l'achat de la nouvelle résidence principale ?

Enfin, peut-être le plus simple est de faire un post-financement comme certaines banques le proposent ; cependant je ne suis pas familier avec cette démarche, les taux risquent d'augmenter un peu d'ici là et que je ne suis pas sûr que l'une des banques qui le proposent me suivent.

En vous remerciant par avance pour vos avis

Par Hibou Joli

Si vous cédez votre bien pour 200 000 ? et que vous souhaitiez acheter votre RP de 300 000 ? au moyen d'un emprunt de 100 000? le emploi sera total. Si vous choisissez un emprunt de 200 000 ? seuls 100 000 ? seront exonérés. L'acte notarié précisera les conditions et modalités précises du emploi afin d'éviter la plus-value. Bien entendu, le prix de cession du 1er bien ne peut donc être thésaurisé de quelque manière que ce soit. C'est bien l'esprit du législateur qui parle de emploi.

Par alc

Merci pour votre réponse.

J'ai peut-etre trouvé un texte allant à mon avantage, à savoir cette réponse de l'assemblée nationale du 11/06/2013 :

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-20830QE.htm>

"Dès lors, l'exonération pourra être totale si le emploi porte sur un logement dont le prix d'acquisition est au moins égal au prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, du logement pour lequel le contribuable a demandé le bénéfice de l'exonération, sans qu'il soit tenu compte, le cas échéant, pour effectuer cette comparaison, du remboursement du crédit en cours sur le logement cédé, ni de la souscription d'un nouvel emprunt pour l'acquisition de la résidence principale."

Qu'en pensez-vous ?