



## Résidence principale et vente à promoteur

-----  
Par Bertrand 8

Bonjour,

Je viens de changer de résidence principale, il y a moins d'un mois, pour occuper le logement de mes parents décédés.

Des promoteurs s'intéressent à ce logement. Puis-je signer une promesse de vente demain et bénéficier de l'exonération fiscale sur la plus-value ?

Car j'ai lu qu'il fallait occuper le logement depuis un an au moins pour être exonéré.

Sachant qu'il faudra plus d'un an au promoteur pour acheter de manière effective la maison, est-ce la promesse de vente ou l'acquisition effective qui l'emporte juridiquement concernant la date ?

Merci pour vos réponses :)

Édit : Le logement dont je parle et qui intéresse les promoteurs est le logement de mes parents décédés dans lequel je viens d'emménager il y a quelques jours seulement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je résume : Un promoteur veut acheter le logement que vous venez de quitter et qui était votre résidence principale.

Dans ce cas, vous avez quelques mois pour bénéficier de l'exonération pour résidence principale.

Vérifiez auprès de votre notaire et/ou de votre centre des impôts.

-----  
Par ESP

Bonsoir et bienvenue

S'il n'y a qu'un mois, vous pourrez prouver facilement le caractère de résidence principale du bien que vous vendez.

-----  
Par Bertrand 8

Non ce n'est pas cela. Un promoteur s'intéresse au logement de mes parents dans lequel je viens d'emménager il y a quelques jours.

-----  
Par yapasdequoi

Là c'est plus délicat...

Parce que pour l'exonération, vous devriez conserver ce logement comme résidence principale avant de le vendre pendant environ 18 mois (même si le BOFIP n'impose pas de durée minimale).

Le fait d'y avoir emménagé peu de temps avant de vendre pourrait être interprété par le fisc comme un "abus de droit fiscal".

Soit vous faites patienter le promoteur, soit vous trouvez une excellente justification pour revendre ce bien dans un avenir proche.

-----  
Par Bertrand 8

OK merci pour votre réponse. Mais du coup c'est bien la date de la promesse de vente qui l'emporte sur la vente effective ? Ici la vente effective se fera dans 18 mois. Et s'il venait à y avoir des refus de permis, la vente effective pourrait se faire dans 2 ou 3 ans. C'est bien la date de la première promesse qui l'emporte sur la vente réelle ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est la date de votre déménagement qui importe.

-----  
Par janus2

Bonjour,

Le fisc se basera sur la date de votre "intention de vendre". La promesse de vente sera donc la preuve de cette "intention de vendre".

Sinon, il serait un peu trop facile d'échapper à la taxe sur la plus value, il suffirait de signer une promesse de vente d'une résidence secondaire et de venir l'habiter juste le temps entre cette promesse et la signature définitive...

-----  
Par Bertrand 8

Merci pour ces réponses. Si je comprends bien, vous me conseillez donc d'attendre 1 an avant de signer une promesse de vente avec un promoteur.

-----  
Par yapasdequoi

Vous faites comme vous voulez.

Commencez par calculer cette taxe sur la plus-value.

Parfois c'est mieux de la payer plutôt que de voir s'envoler une opportunité.

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Il n'existe AUCUN délai de détention minimale de la RP : une jurisprudence a même constaté que DEUX RP cédées la même année par un contribuable ont pu bénéficier de l'exonération de plus-value.

Néanmoins, dans votre cas particulier, il faudra prouver que la résidence parentale est bien devenue votre NOUVELLE RP et qu'il ne s'agit pas d'un effet d'aubaine fiscale. Electricité, changement d'adresse auprès des impôts, enfants scolarisés (le cas échéant) sont autant d'éléments qui serviront à la qualification de RP.

Repoussez la vente de quelques mois (6 mois devraient suffire) afin de vous assurer de l'effectivité de ces éléments. Au 1er janvier 2024 vous serez exonéré de TH pour la maison : ce qui viendra consacrer définitivement son caractère de RP