Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Fiscalité vente patrimoine - Divorce

Par Geke

Bonjour,

je souhaiterai connaitre la fiscalité applicable dans mon cas:

- achat en indivision d'un appartement en 2008 avec ma femme qui ne l'était pas encore à cette époque

- mise en location de cet appartement en 2018 LMNP suite à déménagement à l'étranger

- séparation en 2019 mais divorce pas encore prononcé (accord amiable en cours)

Nous souhaiterions vendre cet appartement et nous demandons quel serait la fiscalité applicable sur les plus values où alors quel est la meilleure stratégie pour la réduire ?

D'avance merci pour vos réponses

Par john12

Bonjour,

Si le bien immobilier était en indivision LMNP, vous étiez donc, normalement, soumis de droit au régime du réel simplifié BIC.
Ceci dit, si vous avez le statut LMNP et non LMP, les plus-values de cession de l'immeuble relèvent des plus-values des particuliers et non des plus-values professionnelles.
Comme vous savez, je suppose, dans le régime des plus-values immobilières des particuliers, la plus-value brute fait l'objet, en matière d'impôt sur le revenu, de divers abattements dont un abattement pour durée de détention, de 6% / an , au delà de 6 ans et de 1.65% / an en matière de prélèvements sociaux.
La plus-value nette taxable est imposée au taux de 19 %, majoré de 17.20 % au titre des contributions sociales.
La plus-value nette et les impositions correspondantes seront réparties entre les indivisaires, au prorata des droits de chacun dans l'indivision.

Bien cordialement