



Plus-value immobilière

Par milie

Bonjour,

Puis-je faire une division foncière de ma Résidence Principale, en 4 lots, puis vendre les 4 lots a des acquéreurs différents et rester exonéré de plus-value en tant que RP ?

Merci d'avance pour vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour

Précisez les 4 lots. Ce sont 4 logements ? Ou un logement et 3 dépendances (garage, etc) ?

Par AGeorges

Bonsoir Milie,

Non.

Au découpage, les 3 lots 'ajoutés' ont perdu leur qualité de Résidence principale.

Il faudra donc calculer leur valeur initiale pour établir la plus value sur laquelle vous aurez 36.2% d'impôts et taxe sociale à payer.

Mais sur la PV, n'est-ce pas, PAS sur le prix de vente.

Par milie

Je souhaiterais faire une découpe de 4 logements. C'est une ferme au carré, que je possède depuis 8 ans, il y avait 2 logements quand j'ai acheté mais j'ai tout regroupé pour en faire ma RP. Je suis en pleins travaux, et me demande jusqu'où je vais dans ceux-ci : si je laisse en plateau, ou si je réhabilité la totalité de la ferme.

Par AGeorges

Bonjour Milie,

pour ma part, je ne crois pas que la réponse fiscale dépende de la nature des lots. Dans ce cas, la question était inutile. N'oubliez pas non plus que pour ce qui concerne la plus value, la partie Prix d'Achat n'est pas juste la quote-part du prix 'convenu' lors de l'achat. Vous pouvez y ajouter les frais de notaire initiaux ainsi que le coût (justifié) des travaux qui ont été réalisés. Ces éléments diminuent d'autant la plus-value. La notion de durée de possession intervient aussi sur les abattements.

Après, pour vous donner un avis qui n'engage que moi, faire plein de travaux uniquement pour vendre dans la foulée offre peu d'intérêt financièrement. Encore moins si vous en faites une partie vous-même. Ce sont, pour une bonne partie, des investissements dont vous ne profiterez pas et qui vous rapporteront peu du fait des 36,2% de taxes.

Seul le lot que vous aurez gardé comme RP jusqu'au bout sera exonéré.

Par milie

L'achat des matériaux ne justifie pas le coût des travaux ?

Merci pour vos réponses.

Par AGeorges

? L'achat des matériaux (avec factures) justifie ... l'achat des matériaux, rien d'autre.
Et encore faudrait-il ne pas se voir contester que lesdits matériaux ont bien été utilisés pour lesdits travaux.

Vous ne pourrez pas dire "j'ai acheté trois palettes de tuiles, il a bien fallu que je les pose", et ainsi compter votre main d'oeuvre.

Par AGeorges

Et en plus, en cas de gros travaux, vous pouvez devoir une garantie décennale à vos acheteurs, à financer de votre poche en cas de problème ultérieurs de cette nature.
Les Cie d'assurances ne proposent rien aux particuliers sur ce sujet. Seulement aux entreprises de TP, et pour des objets dûment définis.

Par yapasdequoi

Si vous divisez en logements, un seul sera non imposable au titre de votre résidence principale.
Le fisc contrôle de près ce type d'opérations.

Par milie

Il ne me reste plus qu'à ne pas diviser et vendre le tout en 1 lot. A l'acheteur de faire la division

Par yapasdequoi

Sage résolution... Avec un tel potentiel, vous ferez une belle plus-value exonérée !