



Combien de temps faut-il vendre après l'achat d'une maison?

Par Geek29

Bonjour,

J'ai un dilemme en ce moment : on a trouvé une maison, on a un accord de principe de la banque pour le prêt si on souhaite garder l'appartement pour le mettre en location. Ce dernier a été acheté avec un crédit que nous remboursons jusqu'en 2036.

Mais après plusieurs calculs, j'ai trouvé plus intéressant de vendre l'appartement, mais pas en crédit relais : le vendre dans les mois qui suivent la signature chez le notaire, et garder la plus value de côté surtout que ma compagne sera en congés parental.

Si on opte pour cette option, et qu'on arrive à vendre vite notre appartement après avoir déménagé dans la nouvelle maison, est ce qu'on peut échapper à l'impôt sur la plus-value?

Merci d'avance pour votre aide

Par kang74

Bonjour

Qu'en pense la banque ?

Parce que c'est surtout elle qui va s'inquieter du fait que vous vouliez faire un crédit supplémentaire puisqu'au niveau du taux d'endettement ce n'est pas du tout la même chose que d'en passer par un prêt relais et de recevoir des loyers .

Inutile de tirer des plans sur la comète quand on dépend d'un créancier pour les deux biens .

Mais si la banque est d'accord sachez que :

Il doit également s'agir de votre résidence principale au jour de la cession ; cependant, si vous avez déjà quitté le logement au jour de la vente, vous pouvez tout de même bénéficier de l'exonération à condition que vous l'ayez occupé jusqu'au jour de sa mise en vente et que la vente intervienne dans un délai normal (en principe un an).

Donc c'est possible ... Si le fait de payer deux crédits ne vous fait pas dépasser le taux d'endettement/revenus.

Par Geek29

Bonjour kang74,

Merci pour la réponse.

La banque m'a dit que ça ne change rien si on vend ou pas l'appartement en crédit relais, on qu'on le loue puis qu'on le vende par la suite.

Mais si on le mets en location, on va être "perdant" car on paiera l'impôt sur la plus value (on l'a acheté en 2016).

Si on opte pour un crédit relais, on gardera pas d'argent de côté.

Le plus avantageux pour nous, c'est de le vendre après l'achat, mais si on a un délais d'un an je pense que ça peut le faire.

Par kang74

Si la banque est d'accord avec tous vos projet pas de souci .

Mais il faut bien le vérifier vous n'avez seulement qu'un accord de principe

De toutes les façons entre le compromis et l'acte de vente il y a au moins deux mois, vous pouvez le mettre en vente (et le prouver pour les impots) à ce moment là

Vous pouvez déjà commencer par le faire évaluer car la vente ne se fera dans les temps que si le prix est réaliste .

Par Geek29

Merci beaucoup pour les réponses, c'est plus clair