



Calcul plus value immobiliere

Par sandaren

Bonjour , je viens vers vous car je voudrai être éclairci sur un point .Je m'apprete à vendre un immeuble de rapport .

Je l'ai acheté il y a 12 ans, par agence .Aujourd hui , je n'ai plus le temps de m'occuper de la gestion des différents locataires et je souhaite vendre .Un des acheteurs potentiels me met en garde contre la plus value que je vais avoir à payer .

Je ne me rends pas compte de ce que cela représente mais dans mon idée la plus value se calcule par :

Prix de vente - (prix d'achat +prix agence + frais de notaire il y a 12 ans) - (différents travaux que j'ai pu faire qui seraient éventuellement éligibles) .Cela donne une somme appelée plus value et ce serait sur cette somme que je serai imposé .

D'après cette personne , je devrai rajouter les loyers perçus au cours des 12 années ...Ce qui effectivement , si c'est le cas vient faire gonfler de manière tellement importante la plus value qu'on peut se demander si cela a un interet de vendre

J' ai regardé furtivement sur le net via des articles écrits par des notaires et je n'ai rien vu de tel...

Pourriez vous éclairer ma lanterne ?

Merci d'avance

Par AGeorges

Bonjour Sandaren,

Tous détails là : [[url=http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6214-PGP.html](http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6214-PGP.html)]<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6214-PGP.html>[/url]

Les travaux excluent l'entretien, et peuvent être pris au forfait (15% sur prix d'achat) puisque vous avez acheté depuis plus de 5 ans (donc factures inutiles - sauf si vous dépassez ces 15%). Certains frais de vente sont pris en compte.

Votre liste est correcte pour le reste.

Il restera quelques abattements potentiels appliqués par le notaire.

Enfin, ne pas confondre plus-value et revenus immobiliers. Ces derniers ont été déclarés et imposés au fil du temps. Ils n'entrent donc absolument pas dans le calcul de la plus-value.

Par sandaren

Merci beaucoup pour votre réponse .Me voila rassuré .Je me disais aussi que les transactions immobilières de ce genre de bien perdraient tout leur sens si cela était ainsi