



Base de calcul plus value vente d'un bien

Par KaMa

Madame, Monsieur, bonjour,

Je me permets de me tourner vers vous concernant une question relative au montant pris en considération pour calculer l'impôt sur la plus value dans le cadre de la vente d'un bien pour des amis.

Je vous expose le cas d'une mère avec 3 enfants qui est en train de vendre un bien pour la somme de 55 000 euros.

La mère de famille sera bénéficiaire de 20% de la somme par rapport à son âge, soit 11000 euros, et pour ce qui concerne les enfants, 80% divisé par 3, soit 14 667 euros.

Pour calculer la plus value, il est dit qu'il convient de prendre comme base de calcul le montant perçu par chaque bénéficiaire afin de lui calculer sa plus value.

Or, sur le formulaire n°2048-IMM (Cerfa 12359), le notaire a saisi la somme 5500 euros dans la ligne 10 comme base de calcul, montant qui n'a rien à voir avec les 14 667 euros (2/3 de moins) sur lequel il était censé se baser, alors que pour calculer la plus value de la mère de famille, il est bien parti de la somme de 11 000 euros.

Il leur est arrivée le même chose il y a quelques années avec un autre notaire : un bien vendu 142 000 euros avec 30% pour l'usufruitière car moins de 80 ans, et 70% pour les enfants, soit 33 133 euros chacun. Le notaire avait saisi une somme égale à 12 425 euros pour calculer la plus value alors que le montant à prendre en considération était 33 133 euros.

Pourriez-vous m'apporter votre éclairage à ce sujet s'il vous plait ?

Je vous remercie par avance

Cordialement

Par Marck_ESP

Bonjour, bienvenue

Pour moi, le notaire n'a pas fait une erreur car il a appliqué la règle fiscale, qui n'est pas la même que la règle civile de répartition du prix.

Pour le calcul de la plus-value immobilière, l'administration fiscale ne retient pas le montant réellement perçu par chaque bénéficiaire, mais la part fiscale du prix correspondant à la nue-propriété ou à l'usufruit selon le barème de l'article 669 du CGI.

C'est pour cela que les enfants ont une base de 5 500 ? et non 14 667 ?.

Par Rambotte

Bonjour.

En plus, il y a plusieurs notions, la plus-value brute, la plus-value nette, et la plus-value taxable.

En effet, concernant le prix ou la valeur d'acquisition de vos droits, on peut l'augmenter de certains frais.

Tandis que concernant le prix de vente de vos droits, on peut le diminuer de certains frais.

Ainsi, la plus-value brute (différence entre prix de vente et prix d'acquisition) est plus élevée que la plus-value nette (prenant en compte des frais sur les deux valeurs dont on fait la différence).

Ensuite, on obtient une plus-value taxable en tenant compte par exemple les années de détention.

Et bien entendue, une plus-value est une différence entre deux valeurs, ce n'est pas la somme reçue dans la vente.