



Calcul plus value sur deux maisons achetées en lot.

Par CharlesB

Bonjour,
Nous sommes propriétaires de 2 maisons sur une même parcelle. Et d'un garage sur une parcelle différente.
Quand nous avons acheté sur l'acte de vente c'était mentionné lot de deux immeubles d'habitation avec la description de chaque maison et d'un garage.

Le prix des maisons n'étant pas détaillées car nous avons acheté un lot.

Les deux maisons ont un accès indépendant, compteurs différents, tt a l'égout ect tout est séparé et il s'agit bien sûr la taxe foncière d'une ligne et d'un numéro différent pour chacune des maisons.

Ma question est la suivante, comment sera calculé la plus value si nous revendons chaque maison séparément ?

Sachant qu'elles n'ont pas du tout la même valeur.

Qqn a déjà eu le cas?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Oui j'ai déjà vécu ce cas.
Il faudra trouver une estimation "réaliste" du prix d'acquisition de chaque bien si vous voulez les vendre séparément.
Le risque si vous minimisez la plus-value lors de la 1ere vente est :
- soit d'avoir un redressement fiscal sur cette vente
- soit d'être plus lourdement taxé lors de la 2eme vente.

Votre notaire peut vous conseiller sur l'estimation à retenir pour éviter de mauvaises surprises.

Par CharlesB

D'accord, merci

Par CLipper

Bonjour Charles,

Vous dites que les deux maisons n'ont pas du tout la même valeur, mais à l'époque de l'achat pensez vous que le rapport était le même ?

À un temps T, une maison peut valoir le double d'une maison B alors qu'à temps T-n, leur prix d'achat était identique par exemple.

Aujourd'hui, sur la FT, vous pouvez voir l'écart en base d'imposition.
Si un des biens a changé de catégorie* passant par exemple de 7 à 2 - car renové- on ne peut pas se baser sur l'écart d'aujourd'hui pour répartir le prix d'achat global sur A et sur B.
(* regarder la catégorie à l'achat).

Un agent immobilier du coin pourrait aussi vous donner une idée du prix de chacune à l'époque de l'achat dans l'état au

moment de l'achat.

C'est un achat récent ?

Vous comptez vendre une prochainement et conserver l'autre ?

La résidence principale du vendeur est exonérée.

L'impôt est sur la plus value nette.

Et abattements par année de détention.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Bonne soiree

Par yapasdequoi

Le calcul de la taxe sur la plus-value immobilière est détaillé sur ce lien qui indique aussi les déductions possibles et les cas d'exonération :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F10864[/url]

Le plus délicat pour vous est de trouver la bonne répartition du prix global d'acquisition entre les différents biens.

La "ruse" d'habiter en résidence principale la maison 1, pour la vendre en exonération de taxe, puis habiter en RP la maison 2 puis la vendre pour profiter à nouveau de l'exonération est bien connue des agents du fisc.

Si vous souhaitez procéder ainsi, il est important en cas de contrôle fiscal d'avoir une bonne histoire à raconter expliquant ces mouvements, et qu'ils ne soient pas trop rapprochés dans le temps.

Par CharlesB

Merci pour votre réponse. Ce ne sont pas mes résidences principales.

Ce sont des maisons que nous avons achetées il y a 5 ans et elles étaient toutes les deux à rénover entièrement.

En gros la maison principale 180m2 de 1900 et derrière dans le jardin la maison qui a été construite pour un des enfants 70m2 de 1950 et moins de charme.

L'une vaut le double de l'autre aujourd'hui et quand nous avons acheté je dirais même que le rapport était plus de 1 pour 3.

Par CLipper

Le fisc se base sur la durée d'occupation en tant que résidence principale.

((en général, il n'a pas le temps d'écouter les bonnes histoires de ses contribuables !))

Par yapasdequoi

"derrière dans le jardin" laisse imaginer un enclavement ? une servitude de passage ?

Et même si physiquement séparées, il peut y avoir des canalisations/réseaux communs ?

Est-ce que les parcelles de terrain ont été séparées ?

Une servitude impacte la valeur du fonds servant.

Votre notaire a accès à des bases de données permettant les évaluations des biens immobiliers.

Vous pouvez interroger vous mêmes DVF qui est public.

Par CharlesB

Je ne ferais pas cette « ruse » je n'habite pas dans la même région..

Par CharlesB

Non tout les réseaux et meme le tout à l'égout son séparés.Idem pour le passage, pas de servitude deux portails différents ect.

Mais le jour ou je vends je demande à un géomètre pour la division des parcelles.
Ma question étant vraiment sur la plus value car je ne trouvais pas mon cas et les infos sur le site du gouvernement.

Par yapasdequoi

Il existe hélas le risque de faire une plus value sur l'une et une moins value sur l'autre.
Il faut savoir que dans ce cas vous ne pourrez pas compenser.

Par CLipper

Citation Charles:"Ce sont des maisons que nous avons achetées il y a 5 ans et elles etaient toutes les deux à rénover entièrement.

En gros la maison principale 180m2 de 1900 et derrière dans le jardin la maison qui a été construite pour un des enfants 70m2 de 1950 et moins de charme.

L'une vaut le double de l'autre aujourd'hui et quand nous avons acheté je dirais même que le rapport était plus de 1 pour 3.

Et vous voudriez vendre les deux prochainement ?

Vous voulez dire que aujourd'hui la 1900 vaut le double de la 1950 mais j'ai un doute sur le 1 pour 3 d'il y a 5 ans, c'etait la 1900 qui valait 3 fois plus ?

Si l'achat est recent, de 5 ans seulement, un agent immobilier présent a l'époque dans le coin pourrait vous faire la répartition de l'époque je pense. En général, ils sont au courant de toutes les ventes de leur secteur et ils connaissent l'état des maisons.

Par CharlesB

Oui la 1900 je pense qu'elle valait au moins 70%du prix du lot.

Par CharlesB

Non il n'y aura pas de moins value,
je les ai rénovées moi même et eu à un très très bon prix.

Par CharlesB

Non pas aux enchères, annonce classique mais sans passer par un intermédiaire. De PAP.

Par CLipper

Vendeur pressé de vendre car diviser une parcelle avec deux batis indépendants valorise la vente (dans la majorité des cas de division parcellaire et surtout quand les batis n'ont pas le meme genre de clientèle.

Mais vous qui divisait aujourd'hui allez forcément en retirer plus a la vente+ le fait que vous avez fait une affaire...

Je parie que rénover la 1900 vous a coûté plus que la 1950 (rapporté renov' au mètre carré ?
Enfin quoi que je connais des maisons années 50 qui sont bonnes a raser.

Je pense que vous pouvez vous fier à votre " instinct" et faire confirmer par un immo du coin

Par kang74

Bonjour

Voyez avec votre notaire , c'est le plus à même à vous donner de réponses .
Les personnes se fiant à leurs instinct faisant souvent l bonheur des contrôleurs fiscaux .

Par contre , là ou je suis étonnée, c'est au niveau de la taxe foncière : s'il n'y avait pas déjà deux lots, il n'y en aurait qu'une .

Par CLipper

Il n'y a qu'une taxe fonciere* mais avec les batis sur 2 lignes separees " normalement"

Et c'est meme le cas lorsqu'il y deux parcelles mais une seule UF. C'est comme ça qu'on voit que les UF sont des unités !

Ajout: certains notaires se refusent a donner des avis de valeur et demandent systématiquement des avis de valeur d'agents immo.

Bonne soirée

PS: c'est aussi pour préserver la planète que le fisc agit ainsi , meme cas lorsque propriétaire en indivision une seule taxe fonciere éditée !

[["Les personnes se fiant à leurs instinct faisant souvent l bonheur des contrôleurs fiscaux .

"]

Exemple type de pratiques douteuses sur ce forum. (tronquer ou ne lire que la moitié des phrases voir le tiers !

Par CharlesB

Oui une taxe foncière, mais avec deux lignes enfin 3 avec le garage qui est dans la rue plus loin.

J'en parlerais au notaire qui a fait la vente, mais on a toujours un peu l'impression de les déranger les notaires, pour en avoir eu à faire à plusieurs..