



Plus value vente d'un box

Par PB1969

Bonjour,

J'ai acquis un box, pour 18000? en juillet 2019, en indivision avec ma femme. A ce prix il faut ajouter 2500? de "frais de notaire".

J'ai une proposition d'achat à 34000?. D'après mes calculs, et je ne sais pas s'ils sont juste, la plus-value s'élèverait à 4742? soit un montant net du produit de la vente de 29258?.

Or si nous le vendons 30000? (15000? chacun), il n'y a pas, apparemment, de plus-value qui s'applique. Le produit de la vente serait donc de 30000? net.

Cela me semble un peu absurde mais est-ce le produit de la vente serait bien supérieur si nous le vendons 30000? ?

Merci pour votre éclaircissement et vos réponses.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre question n'est pas claire !

Le "produit de la vente" c'est le prix que vous recevez.

Si vous vendez 30 000 ?... le produit de la vente est 30 000 ? : ni plus ni moins.

Il n'y a pas d'abattement pour durée de détention.

La plus-value est calculée comme indiqué sur cette page :

<https://paris.notaires.fr/fr/node/3562835>

elle serait de 9500 ?

et l'imposition serait de 3 439 ?

Par PB1969

Merci pour votre réponse.

Je m'explique :

- si nous vendons le box 30000? il n'y a pas de plus value, nous empochons donc 30000?;

- si nous le vendons 34000?, la plus value s'élève à plus de 4700? si mes calculs sont exacts.

Il n'y a donc aucun intérêt à le vendre 34000?.

Qu'en pensez-vous ?

Merci, bonne journée à vous

Par yapasdequoi

Euh non !

Si vous vendez 18000(prix d'achat)+2500(frais) = 20500 il n'y a pas de plus-value.

Si vous vendez plus que 20500 il y a une plus value !

Par yapasdequoi

re : NON

erreur de calcul ou d'énoncé.

Par yapasdequoi

Inutile de répéter. Refaites votre calcul.

Par PB1969

Pour une vente égale ou inférieure à 15000? il n'y a pas de plus-value. Comme nous l'avons acheté à 2 pour une vente à 30000? il n'y a pas de plus-value.

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites....

Par PB1969

Cessions inférieures à 15 000 ?

La plus-value réalisée à l'occasion d'une cession d'un montant inférieur ou égal à 15 000 ? est totalement exonérée.

Ce plafond de 15 000 ? est calculé sur la valeur du bien ou de la partie de bien en pleine propriété et s'apprécie pour chaque cession. Ainsi, si vous réalisez plusieurs cessions dans une même année, les plus-values réalisées sont exonérées si chaque cession est inférieure à 15 000 ?.

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees#:~:text=La%20plus%2Dvalue%20r%C3%A9alis%C3%A9e%20%C3%A0,s'appr%C3%A9cie%20pour%20chaque%20cession.>

Par yapasdequoi

Vous êtes en séparation de biens et déclarez vos revenus séparément de votre épouse ?

Par PB1969

Nous sommes pacsés et déclarons nos impôts ensemble

Par yapasdequoi

Cas particulier : vente en indivision.

Le seuil de 15 000 ? est calculé en fonction de chaque quote-part et non sur le prix global de la cession.

Vous n'êtes donc pas taxé si la vente de votre quote-part est inférieure à 15 000 ?, même si le prix de cession global est supérieur à ce seuil.

" en indivision avec ma femme"

Vous devez prouver que c'est une INDIVISION ! et non un achat de la communauté...

Par Rambotte

Bonjour.

C'est forcément une indivision, dès lors que le bien est acquis à deux. Il n'y a pas de communauté dans le pacs.

Peu importe le régime du pacs.

Si le pacs n'est pas soumis au régime dit de l'indivision, alors tout bien acquis à deux est en indivision dans les proportions définies à l'acte.

Si le pacs est soumis au régime dit de l'indivision, alors tout bien acquis, même seul, est en indivision 50/50, sans égard aux contributions.

Par yapasdequoi

on découvre juste à l'instant que c'est un PACS...

"en indivision avec ma femme" n'était pas probant.

Par yapasdequoi

Maintenant revenons à la question initiale :
Faut-il préférer vendre sa part à 15000 sans taxe ou bien
17000 en payant une taxe de 724 euros ?

Par PB1969

Sauf erreur de ma part la taxe est de 2371? et non pas 724? pour une vente à 17000?.
Donc oui la question est est-ce qu'il vaut mieux vendre à 15000? par part au lieu de 17000? même si cela peut paraître paradoxal ?

Par yapasdequoi

Demandez un calcul prévisionnel à votre notaire.

Par PB1969

Merci pour vos réponses.
Bonne soirée

Par Rambotte

Visiblement, le simulateur indiqué au début ne connaît pas l'exonération pour les cessions inférieures à 15000.
Donc je ne sais pas s'il est fiable.

Par AGeorges

Bonsoir,
Votre cas n'est pas très complexe puisque vous ne bénéficiez d'aucun abattement pour délai de détention.
Les taxes fiscales et sociales peut être cumulées puisqu'elles ont la même base : $19\% + 17.2\% = 36.2\%$
C'est un % fixe, sans progression ...

Avec un coût global d'achat de $18000 + 2.500 = 20.500?$.

Sur une vente à 30.000?, l'indivision à 15.000? chacun vous permet effectivement d'échapper aux taxes.

Pour une vente à 34.000, la plus value est de 13.500?, pas besoin de passer par un calculateur ...
et les taxes totales de $13500 \times 0,362 = 4.887?$.

Et donc, effectivement, en vendant 34.000, vous perdez, ensemble, 887?.

Et si, par exemple, vous vendiez 36.000?, la balance s'inverserait, vous gagneriez, ensemble, 389?.

Cela tient au fait que pour tout complément de vente, la taxe vous laisse 63,8% ... (soit 638? pour chaque tranche de 1000?). L'équilibre serait à :
 $\text{delta} = 887 : 638 = 1,4$ Environ.
En vendant 35.400, vous auriez environ 5400? de taxes, soit un SOLDE de 30.000?.

N'oubliez pas de vérifier que vous n'avez pas fait, dans ce boxe, de travaux qui pourraient s'ajouter au prix de vente.

(petites erreurs de doigt corrigées)

Par PB1969

Merci pour vos réponses.
Bonne soirée