



## RACHAT DE SOULTE ET VENTE / ACTE A PRENDRE EN COMPTE

-----  
Par kilyre

Bonjour,

Je vous explique mon cas

j'ai acheté il y a 5 ans un bien initialement en indivision 50/50 au prix de 157 k?.

En 2024, j'ai effectué un acte de partage suite à une séparation, pour racheter mon bien entièrement, au prix de 185 k?.

Concernant mon bien, il y a donc deux actes rédigés, un premier en 2020 et un second en 2024.

Je compte aller vivre chez mon conjoint où je serai hébergée à titre gratuit, mais en gardant mon bien car je ne souhaite pas le vendre tout de suite.

Or le notaire m'a informé que la jurisprudence tolérait 1 an pour laisser le logement "vide" et conserver l'avantage de la résidence principale, au delà cela passe en résidence secondaire.

ma question est donc de savoir, si je suis en résidence secondaire, quel acte de vente sera pris en compte? L'acte initial ou bien le dernier en date avec le rachat de soulte? Car cela change tout, à la fois le prix d'achat, et le nombre d'années de détention, donc le calcul de l'imposition sur la plus value est différent. Ai je le droit à l'abattement forfaitaire de 15 % de travaux car je ne sais pas finalement quelle durée de détention totale du bien sera prise en compte à la fin.

Merci infiniment!

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La plus value et la durée de détention seront calculées sur chaque moitié indépendamment.

Ensuite il faudra additionner les 2 montants de taxe de chaque moitié.

-----  
Par kilyre

donc finalement j'ai le bien depuis plus de 5 ans mais vu que j'ai deux actes pendant cette période je perd l'ancienneté ?

-----  
Par yapasdequoi

NON.

Vous avez 50% du bien depuis 2020 et 50% depuis 2024.

L'abattement se calcule à partir de la 6ème année.

Ne vous énervez pas, l'abattement est dans votre cas très minime de toute façon.

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

Vous pouvez attendre pour vendre et le louer en attendant que la durée donne un abattement plus important.

Ou encore le vendre à la valeur d'achat.

-----  
Par kilyre

Oui sur cela bien sûr, c'est surtout par rapport à l'abattement forfaitaire de 15% pour travaux que je me posais la question de l'ancienneté du bien.

Sachant qu'à partir de 2024 (rachat de soulte) je n'ai plus 50% mais bien 100% du bien.

-----  
Par yapasdequoi

Oui mais vous devez considérer que chaque moitié du bien a son régime propre.

Vous pourriez déduire 15% de la première moitié, pas de la 2eme moitié.

Et la plus-value (différence entre le prix d'achat et le prix de vente) se calcule séparément comme déjà dit.