



Revente et plus-value pour appartement neuf tva5.5

Par Visiteur

Bonjour,

Le contexte est le suivant : ayant acheté en 2008 un appartement en état de futur achèvement, j'ai bénéficié d'une TVA réduite à 5,5%. Je souhaite aujourd'hui mettre en vente cet appartement en raison d'un déménagement à l'étranger.

D'après l'article que m'a fait parvenir l'ADIL (INSTRUCTION_IMPOTS_8_A_2_09-2), la TVA à 5,5% n'est pas remise en cause, puisqu'il s'agit d'une mutation professionnelle entraînant un trajet de plus de 70km.

Les questions que je me pose concernent le montant de la TVA immobilière à reverser dans le cas d'une revente avec une plus-value : celle-ci est-elle calculée sur une base de 5,5 ou de 19,6 ?

Plus précisément

1) Ayant acheté mon appartement 195 000?, quel sera le montant de la TVA à reverser si je revends l'appartement 210 000? ?

2) L'appartement ayant moins de 5 ans, l'acheteur peut-il lui aussi bénéficier de la TVA réduite (dans l'article reçu, la note 4 au bas de la page 4 me laisse à penser que oui)? Dans ce cas, à combien s'élèverait la TVA immobilière dans l'exemple précédent ?

3) Y-a-t-il un prix au m² à respecter dans le cas d'une revente en TVA réduite ?

En vous remerciant par avance

Par Visiteur

Chère madame,

Plus précisément

1) Ayant acheté mon appartement 195 000?, quel sera le montant de la TVA à reverser si je revends l'appartement 210 000? ?

2) L'appartement ayant moins de 5 ans, l'acheteur peut-il lui aussi bénéficier de la TVA réduite (dans l'article reçu, la note 4 au bas de la page 4 me laisse à penser que oui)? Dans ce cas, à combien s'élèverait la TVA immobilière dans l'exemple précédent ?

3) Y-a-t-il un prix au m² à respecter dans le cas d'une revente en TVA réduite ?

La vente de votre bien dans le délai de 5 ans, peut être soumise à la tva au taux réduit si l'acquéreur respecte l'ensemble des conditions fixées au 6 du I de l'article 278 sexies du CGI (Le respect de la condition de ressources est ainsi apprécié à la date de la signature du contrat de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble construit. L'immeuble doit être affecté à la résidence principale de l'acquéreur).

La tva que vous devrez reverser sera calculée sur la plus-value réalisée, soit sur 15 000?. Elle sera calculée par le notaire lors de la signature de la vente.

Il n'existe pas de plafonnement du prix de vente.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Afin d'être certaine de ne pas faire d'erreur, pourriez-vous me préciser le montant que j'aurais à reverser dans l'exemple d'une plus-value de 15000? :

- si l'acquéreur respecte les conditions de tva à taux réduit?
- s'il ne les respecte pas?

Par ailleurs, savez-vous où trouver les plafonds de ressources pour l'année 2011 (j'ai trouvé le bulletin officiel des impôts 8 A-1-10 mais qui date de février 2010)?

Ce même article mentionne "un prix plafond par mètre carré" pour "les opérations de vente de logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention ANRU". Selon vous, celui-ci ne serait pas applicable dans mon cas?

Bien cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Afin d'être certaine de ne pas faire d'erreur, pourriez-vous me préciser le montant que j'aurais à reverser dans l'exemple d'une plus-value de 15000? :

- si l'acquéreur respecte les conditions de tva à taux réduit?
- s'il ne les respecte pas?

Si l'acquéreur respecte les conditions, vous devrez reverser une TVA au taux réduit de 5.5%. S'il ne les respecte pas, vous devrez appliquer la TVA au taux normal de 19.6%.

Par ailleurs, savez-vous où trouver les plafonds de ressources pour l'année 2011 (j'ai trouvé le bulletin officiel des impôts 8 A-1-10 mais qui date de février 2010)?

Ce sont les plafonds mis en place par l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation et que vous retrouverez sur ce lien:

http://www.anru.fr/IMG/pdf/100217_Instruction_Fiscale_TVA5-5_N23_8A-1-10_9fevrier2010.pdf

A ma connaissance, ces plafonds n'ont pas changé en 2011, mais il conviendrait de contacter votre centre des impôts vu les enjeux, et pour en être certain.

Ce même article mentionne "un prix plafond par mètre carré" pour "les opérations de vente de logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention ANRU". Selon vous, celui-ci ne serait pas applicable dans mon cas?

Si c'est applicable, en effet le bénéfice du taux réduit est réservé aux logements situés en zone de rénovation urbaine: Si ce n'est pas le cas, c'est le taux normal qui trouvera à s'appliquer.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie.

J'ai déjà contacté mon centre des impôts à plusieurs reprises, mais ils n'ont toujours pas été en mesure de me répondre. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle j'ai fait appel à vos services.

J'aurais besoin d'une dernière précision concernant le plafonnement du prix par mètre carré. Des zones géographiques sont indiquées mais je n'ai pas trouvé à quelles régions elles correspondaient.

A 3932
B1 2637
B2 2302
C 2014

Sauriez-vous où trouver cette information?

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

La liste des communes classées en fonction du zonage est prévue par l'arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones NOR: BUDF0620458A

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000427351>

Grosso modo, le zonage est le suivant:

Zone A Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français

Zone B1 = Agglomérations de plus de 250 000 habitants.
Grande couronne autour de Paris,
pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles.

Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants,
Communes chères en zones littorales ou frontalières
Pourtour de l'Île-de-France

Zone C Reste du territoire

Très cordialement.