



## Vente maison secondaire

-----  
Par Mariannede

Bonjour

J'ai acheté il y a 23 ans une maison et il y a 2 ans une autre maison en vue de vendre la première et d'habiter dans la seconde

Nous allons vendre la première cet été oui mais voilà j'ai expliqué aux impôts cette histoire de 2 maisons et ils m'ont conseillé d'inverser le statut des 2 maisons ce que j'ai fait

Mais là je viens de me dire si mon ancienne maison est devenue une résidence secondaire je vais payer un impôt sur la plus-value ?

AI-je raison ?

Est-ce que le fait que nous ayons habité 22 ans cette maison et que le changement date du 01/01/2022 aurait un impact ? Ou bien tant pis pour moi car j'ai suivi un mauvais conseil ?

Merci d'avance pour votre retour

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Marianne,

D'abord, quand vous changez de résidence principale parce que vous avez mis la précédente en vente, IL Y A UN DELAI de bascule en résidence secondaire.

Le fisc sait bien que les ventes de maison ne se font pas en claquant dans les doigts.

Je n'ai pas l'information GARANTIE, je dirais 4 ans, mais c'est à vérifier. Renseignez-vous et si vous ne trouvez pas, revenez.

Ensuite, la taxe sur la plus-value comporte DEUX volets différents. Le volet fiscal (19%) et le volet social (17,2%), taux applicables à la plus-value réalisée, après abattements.

Chaque volet est assorti d'un dispositif d'abattement qui lui est propre. Le volet fiscal s'annule en 22 ans (chouette) et le social en 30 ans.

Disons qu'il vous restera 17,2% de la PV réduite pour la contribution sociale. L'abattement se calcule via un taux par année de possession. Je n'ai pas les chiffres sous la main.

-----  
Par Mariannede

Bonjour

Merci pour votre retour

Oui 23 ans ouf c'est déjà ça ? pour le reste je m'en passerai bien vu qu'en attendant quelques mois en principale j'aurais 0 à régler

Mais voilà les impôts sur les revenus m'ont conseillé cette bascule mais si comme vous le dites on a des délais tolérés et que le fisc considère « encore cette première maison comme principale » ça serait parfait

J'attends mardi pour avoir un notaire mais merci vous me permettez d'avoir un week-end un peu moins angoissée

-----  
Par AGeorges

Marianne,

Les détails du calcul de l'abattement sont là :

[url=https://www.impots.gouv.fr/international-particulier/questions/je-vends-un-bien-immobilier-comment-et-quel-taux-suis-je-impose]https://www.impots.gouv.fr/international-particulier/questions/je-vends-un-bien-immobilier-comment-et-quel-taux-suis-je-impose[url]

Par ESP

Bienvenue et bonjour

Le simulateur

[url=http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml]http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml[/url]

Par expérience, je peux vous dire qu'il est conseillé d'attendre l'enregistrement fiscal de votre "nouvelle résidence principale" avant de la vendre... C'est-à-dire avoir un avis d'IRPP à cette adresse et un avis de taxe d'habitation sur la résidence secondaire. Donc au moins 12/18 mois.

-----  
Par Mariannede

Merci à vous

J ai acheté la 2 eme maison en tant que résidence secondaire il y a 2 ans  
J ai donc déjà réglé la taxe d habitation donc de ce côté là pas de soucis

-----  
Par AGeorges

Bonjour Marianne,

Petite information "annexe".

Quand vous posez une question aux impôts, leur réponse est une sorte d'engagement, et il y a moyen de la faire formaliser. Ceci vous permet un recours éventuel plus tard si le conseil donné s'avère mauvais pour vous.  
Il y a un terme spécifique qui m'échappe pour l'instant (!).

Et aussi :

Il y a dans la loi des dispositifs spécifiques liés à une organisation de la retraite. Acheter une résidence secondaire lorsque l'on est en activité et la transformer en résidence principale, en vendant l'ancienne quand on est à la retraite est un cas qui vous donne des délais plus long pour faire la bascule. Cette fois également, je n'ai pas de précisions immédiate à vous donner à ce principe.

-----  
Par Rambotte

Je crois que c'est le rescrit, mais j'imagine que c'est un écrit. Et là, on a l'impression que c'est une réponse orale ?

-----  
Par AGeorges

Merci Rambotte,

C'est bien le rescrit.

J'en ai parlé parce que c'est utile à savoir. Il me semble aussi que dans le cas de Marianne il s'agissait plus d'un échange oral.

-----  
Par Mariannede

Tout à fait les conseils des impôts était par téléphone donc aucune trace écrite

Pour la précision concernant la retraite je vous remercie mais ce n est pas pour tout de suite

J ai fait des recherches concernant les délais accorder par les impôts pour la revente de ma première maison qui va être mise en vente c est un an tout au plus

Et comme j ai déclaré un déménagement au 1/1/2022 c est hors délais

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas qu'une question de délai. Il est aussi important de préciser les raisons impératives du changement de résidence (modification de la famille, professionnel, etc) plutôt qu'une "convenance personnelle".

Si c'est bien justifié, le délai peut être plus long.

Pour une réponse écrite des impôts, il faut leur écrire via la messagerie du site des impôts.  
Un rescrit fiscal est encore plus formel, il faut le demander expressément.

-----  
Par AGeorges

(suite)

Pour vous donner un ordre d'idée, le calcul pour la contribution sociale donnerait un abattement un peu inférieur à 40%,  
soit finalement un taux de contribution entre 10% et 11% de la PV réalisée.

La réduction est assez faible car le taux d'abattement est surtout élevé les dernières années.

-----  
Par Mariannede

Merci pour toutes ces précisions !