



Taxe plus value immo

Par JEK

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je souhaiterais que vous me confirmiez une chose.

Nous avons acheté une maison en mars 2019 dans laquelle nous avons vécu jusqu'en décembre 2020. Depuis cette date, elle est louée. Etant en location nous aussi depuis cette date dans une autre maison, la vente de notre propriété est soumise à une taxe sur la plus value immobilière de 36% car elle est considérée comme résidence secondaire.

Pour éviter de payer cette taxe, j'ai cru comprendre que le vendeur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la vente.

La plus value lors de la vente s'élèverait à 50 000 euros. Si je comprends bien, en vendant notre maison en décembre 2024, cela fera quatre années que nous sommes en location, nous n'aurons pas à payer cette taxe?

En vous remerciant par avance de votre retour.

Cordialement,

Par Filou

Oui, mais attention. Vous devez employer le prix pour acquérir votre nouvelle résidence principale dans les 24 mois suivant la vente(acquisition ou construction d'une résidence principale, ou encore dans le paiement d'une soulte lors d'un partage).

"Article 150 U

II. ? Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession."

et "Article 41 duovicies-0 H

I. ? Pour l'application du 1° bis du II de l'article 150 U du code général des impôts, l'acte constatant la cession à titre onéreux d'un logement au titre de laquelle le bénéfice de l'exonération est demandé mentionne :

1° L'identité du bénéficiaire de l'exonération ;

2° Les droits du bénéficiaire sur le prix de cession ;

3° La fraction du prix de cession correspondant à ses droits, que le bénéficiaire destine au emploi à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à sa résidence principale ;

4° Le montant de la plus-value exonérée.

II. ? Les mentions prévues au I sont portées distinctement pour chaque bénéficiaire de l'exonération."

Par JEK

Merci pour votre retour.

Est-ce que les frais annexes (notaire et agence) peuvent être payés par cette plus value ou ce n'est pas considérés comme prix du bien?

En vous remerciant,

Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour JEK,

En fait, le prix d'achat (que l'on soustrait au prix de vente pour avoir la plus value) peut être augmenté de deux types de frais :

- les frais de notaires, sur justificatif ou au forfait de 7.5%,
- Les travaux hors bricolages personnels

Et si vous augmentez le PA, évidemment, cela veut dire que la plus-value est réduite d'autant.

Détails là :

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

Voir le § sur le prix d'acquisition.

Par JEK

Ma question était plus dans le sens du réemploi de la plus value pour un autre achat immo. peut-on l'utiliser (Pour l'autre achat) pour payer les frais annexes sans que ce montant soit taxé?

Par AGeorges

Jek,

L'autre achat ne peut être QUE votre résidence principale, sous les conditions déjà énumérées.

Que vous payez avec une partie de la maison ou une partie des frais associés à l'achat est indifférent, tant que, par exemple, vous "devriez" une plus-value de valeur nettement inférieur au seul prix du logement, ce qui paraît vrai dans votre cas.

Et bien sûr, si vous voulez, en plus, acheter un cabanon sur une plage ou une bergerie en montagne, cet achat ne qualifie pas pour la remise de la taxe sur la plus-value.

La plus-value et la taxe associée ne sont pas une réserve financière utilisable comme bon vous semble.