



Plus value sur résidence suite à divorce

Par **snoopyes**, le **26/02/2013** à **18:53**

bonjour,

J'envisage à l'issue de mon divorce de racheter la part revenant à mon ex-épouse concernant une résidence secondaire.

Après rachat, je devrais payer une plus value en cas de revente.

La date d'acquisition permettant le calcul de cette plus value est elle la date de notre achat pendant la communauté du mariage ou bien la date à laquelle j'aurai fait le rachat de sa part?

Merci de votre attention.

Meilleures salutations.

Par **trichat**, le **27/02/2013** à **15:44**

Bonjour,

Le cas que vous soulevez est particulier: vous devrez faire un double calcul de l'éventuelle plus-value que vous réaliserez lors de la cession de cette résidence secondaire:

- une première plus-value sera calculée par différence entre une première quote-part du prix de cession et votre quote-part d'achat initial;

- une seconde plus-value sera calculée par différence entre la seconde quote-part du prix de cession et le complément d'achat versé à votre ex-épouse.

Pour chacun de ces calculs, vous bénéficierez d'un abattement pour durée de détention

(allongé à 30 ans pour les cessions intervenant depuis février 2012).

J'espère ne pas être trop abstrait. Sinon, j'essaierai d'expliciter à partir d'un exemple chiffré.

Cordialement.

Par **snoopyes**, le **28/02/2013 à 18:29**

Bonjour trichat,

Merci pour la réponse. Effectivement un exemple concret serait le bienvenu. On peut partir par exemple sur un prix d'achat initial à 75000€ en 2007 et un prix de cession à 100000€ en 2013

Cordialement.

Par **trichat**, le **28/02/2013 à 20:03**

Bonsoir,

J'introduirai des hypothèses car il manque deux informations:

- les parts indivises détenues par vous-même et votre ex-épouse; je considérerai que vous étiez propriétaire à hauteur de 50 % chacun;
- le prix de rachat de la part de votre ex-épouse: 42 000 €.

Calcul proprement dit:

Prix d'achat : $75\,000\text{ €} / 2 = 37\,500\text{ €}$

Frais d'achat (évalués à 10 %): $37\,500\text{ €} * 10\% = 3\,750\text{ €}$

1ère plus-value: Fraction du prix de cession =

$(100\,000\text{ €} / 2) = 50\,000\text{ €}$

$50\,000\text{ €} - (37\,500\text{ €} + 3\,750\text{ €}) = 8\,750\text{ €}$

Abattement pour durée de détention au-delà de la cinquième année: $2013 - 2007 = 6$, soit abattement de 2 % pour une année (6-5), soit: 175 €

1ère PV taxable: $8\,750\text{ €} - 175\text{ €} = 8\,575\text{ €}$.

2ème plus-value: fraction du prix de cession: 50 000 €

Prix d'achat: 42 000 €

Frais d'achat (évalués à 10 %)= 4 200 €

PV: $50\,000\text{ €} - (42\,000\text{ €} + 4\,200\text{ €}) = 3\,800\text{ €}$.

Abattement: 0 (durée de détention inférieure à 5 ans)

Pv taxable = 3 800 €

PV imposable = 8 575 € + 3 800 € = 12 375 €.

La déclaration de la plus-value sera effectuée par le notaire qui procédera à la rédaction de l'acte de vente et l'imposition sera retenue sur le prix de vente pour être versée au centre des finances publiques.

Le taux d'imposition est fixé actuellement à 19 %, auquel s'ajoute les contributions sociales de 15,5 %, soit 34,5 %!

Je vous joins un lien vers site officiel "vos droits.service public" donnant des explications sur le calcul et l'imposition des plus-values immobilières:

<http://vosdroits.service-public.fr/F10864.xhtml>

Cordialement et ne faites pas de cauchemar (sur le taux d'imposition).

Par **snoopyes**, le **02/03/2013** à **08:54**

Bonjour trichat et merci pour cette explication plus concrète.
Cordialement.

Par **trichat**, le **02/03/2013** à **09:04**

Bonjour,

Et je ne vous ai pas précisé que votre ex sera elle-même imposée sur la plus-value dégagée lors du rachat de sa part dans l'indivision. C'est un élément qu'il faudra peut-être intégrer dans la négociation.

Bon week-end.