



Plus values sur la vente d une maison

Par **tenni13**, le **12/02/2013** à **10:58**

boujour

J envisage de faire un recours administratif concernant une plus value immobiliere suite à la vente d une maison.,en bref,j ai signé en 73 un contrat de location attribution auprès d une sté Coopérative HLM,pour des raisons de mutation ai loué par la suite la maison,à l issue du remboursement des prêts en 99 le notaire à régularisé l'attribution partage,aujourd hui lors de la vente le notaire signale et se basant sur 99 ,21000€ de plus values,à noter que sur le plan fiscal je payai les taxes foncieres.

il semblerait que c est une question d interprétation des textes en vigueur, qu' en pensez vous ceci vient en complément d une première question déjà posée et je remercie la personne qui à bien voulu y répondre

Par **trichat**, le **14/02/2013** à **15:31**

Bonjour,

En matière d'exonération d'impôt sur la plus-value, les cas sont expressément prévus par l'article 150 U du code général des impôts.

Le cas le plus fréquent est celui de la cession de sa résidence principale. Ce qui ne semble pas vous concerner.

Le calcul proprement dit est complexe. Vous devez vérifier la déclaration faite par le notaire pour vous assurer que ce calcul n'est pas erroné.

Dans les grandes lignes, la plus-value est égale à la différence entre le prix de vente (net de

frais d'agence, si vous y avez eu recours) et le prix d'achat augmenté des frais d'achat et des travaux d'amélioration réalisés (par des entreprises) et non pris en compte pour la détermination des revenus fonciers. Vous bénéficiez également d'un abattement pour durée de détention (décompté de date à date: date d'acquisition et date de cession, le nombre entier d'années est retenu).

Faute d'informations plus précises, difficile de vous en dire plus.

Cordialement.

Par trichat, le 14/02/2013 à 15:46

En complément, extrait de l'article 150 U du code général des impôts:

Article 150 U

Modifié par LOI n°2011-1977 du 28 décembre 2011 - art. 5 (V)

Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 24 (V)

Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 42 (V)

Modifié par LOI n°2011-1978 du 28 décembre 2011 - art. 59 (V):

I.-Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

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

1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

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.