Image not found or type unknown

Vente de residence principale et fiscalite

Par **juanmarco**, le **05/10/2011** à **10:09**

Bonjour,

Je recuperererai bientot mon appartement de 125 m2 actuellement loue, dont je ferai ma residence principale (edf, telephone a mon nom et impots informes avec cette adresse, etc..) immediatement apres l'avoir recupere.

Il est possible que pour des motifs professionnels je sois amene a quitter la France et a repartir a l'etranger dans les quelques mois qui suivront la vente. Ceci n'est pas encore sur.

En cas de mutation professionnelle, je revendrai alors cet appartement. Ma plus value sur cet appartement sera t elle exoneree d'impots, meme si je n'achete pas, ni ne declare de residence principale apres coup, mais uniquement des residences secondaires (point crucial - je n'aurai plus de residence principale) ?
.
Le fisc ne va t il pas invoquer un abus de droit et lancer une procedure de repression des abuts de droit ?

Merci.

Cordialement

Par **francis050350**, le **09/10/2011** à **18:38**

Bonjour ,

je suis en train de rédiger un article sur cette question je vous adresse le projet , il répond à votre question.
Sur la notion d'abus de droit j'ai un article sur le net àen tapant mon nom.

"Le régime de taxation des plus-values immobilières à compter du 25/8/2011 et insécurité juridique créée.
Avant 2004- Du 1er janvier 1977 au 1 janvier 2004 un régime de taxation des plus-values immobilières STABLE a subsisté.
Schématiquement ;pendant cette période , un régime court terme s'appliquait pour les cessions dans le délai de deux ans et au-delà le régime long terme se traduisait par un abattement de 5 % sur la plus-value par année de détention outre la prise en compte d'un coefficient d'érosion monétaire sur la valeur d'acquisition et des travaux. L'exonération était donc acquise au bout de 22 ans .
Du 1/1/2004 à 25/8/20011 (brève période).Le législateur a modifié ce régime en distinguant court terme pour les 5 premières années et long terme au- delà avec abattement de 10 % par an après 5 ans, soit exonération au bout de 15 ans (prise en compte des travaux et frais d'acquisition notamment frais de succession , mais pas de l'érosion monétaire.
A compter du 25/8/2011 . Pour les apports ou acquisitions par des SCI et du 1er février 2012 pour les cessions un abattement variable de 2 % , 4 % et 8 % suivant les années sera appliquées aux plus-values taxables de façon à obtenir une exonération au bout de 30 ans (la taxation frappera encore 60 % de la plus-value au bout de 20 ans !)
3 régimes se succèdent en moins de 8 ans !
La motivation et la philosophie générale de ce dernier « mouvement intempestif de législation » est essentiellement budgétaire pour tenter d'enrayer la dégradation des finances publiques. Cette modification s'affranchit des considérations de stabilité juridiques essentielles au bon fonctionnement d'une société pour que le citoyen soit convaincu de la nécessité de respecter les lois dès lors que l'Etat respecte ses droits et qu'en fait il n'ait pas le sentiment qu'en fonction des nécessités il est simplement le mouton à tondre .
Ce n'est pas faire appel à la « désobéissance civique » que d'informer sur les moyens de résister par tous moyens légaux à cette aberration législative et d'y faire échec . Ce changement ne tend aucunement compte de la réalité économique (pas de prise en charge des frais financiers d'emprunt ni du coefficient d'érosion monétaire , ni de la perte avec le temps des justificatifs pouvant réduire la taxation) .
En effet combien de propriétaires ont jetés leurs factures de travaux dès lors que le délai de possession de 15 ans était acquit ? L'ancien régime exonérant les cessions de plus de 15 ans , pourquoi garder les factures au-delà du 25/8/2011 et avant ? .
Ainsi ou est l'équité de taxer éventuellement dans le futur les « pauvres contribuables » qui cèderont des biens acquit depuis moins de 30 ans et depuis plus de 15 ans au 25/8/2011 et qui n'auront pas conservé leurs factures de travaux ? Le terme iniquité s'applique effectivement en pareil cas.

Suivez les conseils de M.ESSEL , « INDIGNEZ VOUS » et « REAGISSEZ »
Il faut donc que tous soient avertis des moyens de faire échec au moins partiellement à cette « machination » fiscalo- budgétaire.
Je me limiterais dans un 1er temps à vous évoquer 2 pistes .
Ce n'est pas une incitation à l'incivisme que de se défendre contre de telles mesures qui conduisent à un abus de ses prérogatives régalienne par l'Etat, dont le seul objectif est de combler le trou dans ses caisses sans procéder à une analyse prospective à long terme des décisions qu'il prend et de leur impact négatif au regard de l 'équité. .

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Qui pense encore que la situation dans laquelle, le marché immobilier va être plongé au 1/2/2012 ne donnera pas lieu ENCORE à court ou moyen terme à une révision des excès commis dans cette nouvelle réglementation ?
.I- Vous avez des enfants , vous êtes relativement peu âgés (moins de 70 ans) .
Faites donation en pleine propriété à vos enfants (des modulations sont possibles en gardant l'usufruit et en calculant l'impact fiscal) .
Par exemple vous possédez un bien acquis depuis moins de 15 ans (reste un délai de 15 ans encore) que vous aviez l'intention de vendre et la valeur de ce bien si vous avez un enfant ne dépasse pas 160 000 € (320 000 € pour 2 enfants 480 000 € pour 3 enfants etc…).
Vous faites donation pour cette valeur inférieure au montant des abattements et vous ne subissez aucun impôt de donation , seuls les honoraires du notaire sont dus pour environ 1,3 % de la valeur du bien donné . Vos enfants font la vente au même prix donc exonérée.
Conclusion pas de taxation à 33 1/3 % de la plus- value.
Bien entendu si vous souhaitez retrouver votre argent que vous restituerons vos enfants , il est nécessaire d'avoir une confiance sans limite en eux ou de pouvoir leur imposer de tenir leur parole en fonction du patrimoine qui vous reste et qui ne leur serait pas acquit si facilement en cas d'ingratitude .
II- RÉSIDENCE PRINCIPALE.
Vous pouvez présenter des arguments ou prendre le temps pour que le bien vendu soit considéré comme votre résidence principale. (Cette cession est exonérée)
Le BOI 8M-1-04 n°7 du 14 janvier 2004 fiche n°2 page 11 section 1 § 3 à 8 , considère comme résidences principales au sens du 1° du II de l'article 150 U du CGI, les immeubles ou parties d'immeubles constituant la résidence habituelle et effective du propriétaire .
Cette notion ne permet pas de retenir le lieu de dépôt de la dernière déclaration de revenus comme domicile dès lors que celui-ci peut avoir changé depuis ..
La Résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Il s'agit d'une question de fait qu'il appartient à l'administration d'apprécier , sous le contrôle du juge de l'impôt.
La Résidence effective.ne permet pas de retenir un logement qui n'est utilisé que de façon temporaire ou épisodique. Lorsqu'un doute subsiste, le contribuable est tenu de prouver par tous moyens l'effectivité de la résidence.
En conclusion il doit s'agir du centre de vos intérêts professionnels et matériels.
1er moyen : Dès lors que les textes NE PREVOIENT AUCUNE CONDITION DE DUREE D'affectation à la résidence principale (6 mois ou moins suffisent), l'exonération est acquise si vous prenez toutes les précautions pour déclarer aux tiers cette résidence dont vous envisagez la vente comme votre résidence principale. Il vous appartiendra par exemple de domicilier à cette adresse vos comptes bancaires (l'administration a accès à un fichier central dénommé FICOBA qui recense tous les comptes bancaires et qui ne pourra réfuter que vous avez déclaré vos comptes en résidence principale à cette adresse).
2ème moyen de loin le plus efficace : Si vous avez le temps d'attendre un peu , déposez votre dernière déclaration de revenus au centre des impôts du ressort du lieu du bien dont vous envisagez la cession . Ce moyen est imparable, il faudrait pour y faire échec que l'administration utilise la procédure de répression des abus de droits qui est utilisée à peine 100 fois par an en France pour des affaires à enjeu fiscal important et qui est une procédure lourde ….pour l'administration , source de nombreuses erreur de procédure.
3ème moyen : Multipliez les déclarations aux tiers indiquant votre changement de résidence au lieu du bien vendu dès lors que votre dernière déclaration n'y a pas été déposée . Par exemple il existe un service public sur internet ou vous pouvez déclarer votre changement d'adresse en une seule fois à tous les organismes …sociaux , impôts , Trésor . Administrations diverses etc…)Rien ne vous interdit de décider de changer de domicile après la date de dépôt de votre dernière déclaration. Par exemple déclaration Juin 2011 ,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

changement déclaré septembre 2011 et vente janvier 2012 .

Francis Le POIZAT Avocat au barreau de Tarascon
04 90 90 64 24 ou 06 71 10 87 51 e-mail : francis.le-poizat@live.fr
francislepoizat.blogspot.com"

Par **mimi493**, le **11/10/2011** à **05:44**

[citation].I- Vous avez des enfants , vous êtes relativement peu âgés (moins de 70 ans) . Faites donation en pleine propriété à vos enfants (des modulations sont possibles en gardant l'usufruit et en calculant l'impact fiscal) . [/citation] c'est un vieux conseil obsolète qui n'est plus adapté et qui ne prend en compte QUE l'aspect fiscal (et le fisc n'est pas une part importante de la vie). Désormais on conseille surtout aux gens de ne pas se dépouiller ainsi car on vit plus vieux et la dépendance coute chère (sans compter les mises sous tutelle avec toutes les conséquences)

Par **francis050350**, le **11/10/2011** à **07:52**

Bonjour Mimi ,
Ce n'est pas un vieux conseil , car dans les anciens régimes de taxation de plus values , les cas d'éxonération étaient nombreux en % des cessions . Je citais cet ex pour des cas bien précis de confiance familiale ou de possibilité de ne pas être confronté à l'ingratitude des enfants dès lors que le patrimoine restant est important .
Le vrai problème actuel et qui est le vrai scandale , c'est ce nouveau régime de taxation avec éxo à 30 ans et encore une taxation de la plus value sur 60 % de celle-ci à 20 ans .
J'Etatr est en train de mettre en place un système de triche qui avait pratiquement disparu "les dessous de table" . Ces derniers s'ils subsistaient partiellement étaient modestes .
Croyez vousn équitable que des gens avant le 25/8/2011 qui possédaient un bien depuis plus de 15 ans se sentant rassurés , ont donc jetés toutes leurs factures de travaux en pensant que conserver celles-ci était inutile et vont vendre maintenant et être taxés dès lors que la possession est inférieure à 30 ans ?
Bien sur le cas de donation est à analyser de façon prudente . Mon beau frère a 2 enfants dont la confiance est acquise et il souhaite vendre un terrain dont l'alourdissement de taxe sur la plus value est inadmissible .Le terain ne peut être transformé en "résidence principale" , donc que faire ? Se laisser spolier car c'est une véritable spoliation , ou jongler ? De toute façon mieux vaut donner aux enfants qu'à l'Etat !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés