



Vente résidence principale -> reclassification Marchands de Biens

Par **Tom25400**, le **20/09/2013** à **10:02**

Bonjour,

Voilà je sais que quand on revend une résidence principale on ne paie plus la TVA résiduelle depuis mars 2010.

Seulement voici mon problème :

- J ai vendu ma 1ère Résidence Principale en 2006 (là, j ai payer 15000€ de TVA résiduelle. Ça ma fait donc très mal... :))
- J ai vendu ma 2ème RP en mars 2011
- J ai vendu ma 3ème RP en décembre 2012

Ma question :

Si je revend ma 4ème Résidence Principale fin 2014, mon notaire pourrait il contacter le Fisc et me reclasser Marchands de Biens ?

Par avance, merci de vos témoignages

Cordialement

Tom

Par **trichat**, le **20/09/2013** à **11:36**

Bonjour,

La première question qui doit être posée est la suivante:

aviez-vous des raisons qui justifiaient les reventes successives, mais échelonnées de vos différentes résidences principales; par exemple, changement de lieu pour activité professionnelle, agrandissement de votre famille (naissances).

Pour voir une activité de gestion patrimoniale requalifiée en marchand de biens, il faut plusieurs cessions sur une période assez courte, ce qui ne semble pas être votre cas. D'autant qu'il ne s'agit que de vos résidences principales.

Vous auriez acheté d'autres biens immobiliers rapidement revendus (3 à 4 opérations annuelles), l'administration fiscale pourrait requalifier cette activité en activité de marchand de biens.

A mon avis, vous n'avez rien à craindre. Et ce n'est pas au notaire d'intervenir dans cette requalification. Seul un contrôle fiscal pourrait le faire.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **20/09/2013** à **11:59**

Bonjour,

Tout à fait d'accord avec trichat.

Vous vendez chaque fois votre résidence principale après l'avoir occupée au moins un an. Il n'y a rien à redire à ça, c'est votre plus grand droit.

Par **Tom25400**, le **20/09/2013** à **12:35**

Merci de vos réponses trichât et lag0, ainsi que la rapidité...

Bien en faite le notaire est le premier témoin de mon activité de revente régulière de mes résidences principales voilà pourquoi je m imaginais que c était lui qui prévenait le Fisc (qui doit n avoir pas trop le temps de contrôler cela).

De plus à chaque fois que je vend je rebâti une maison a 5mn de ma dernière RP. Je fais cela car je me lasse ou j habite a chaque fois mais j avoue quand même que je fait une plus value.

Et comme je sais que la France cherche de l argent partout... :)