



Plus value sur vente immobilière?

Par **sjuste**, le **23/02/2012** à **10:01**

Bonjour,

j'ai acquis un logement seul en avril 2010 au titre de résidence principale dans le Nord (59). Il y avait des travaux à effectuer qui à ce jour sont encore en cours. J'ai dû déménager pour raisons professionnelles dans le Doubs (25). Pour loger dans ce nouveau lieu, j'ai loué avec ma conjointe un appartement.

Ne pouvant plus habiter dans le Nord, nous voulons vendre la maison dont je suis le seul propriétaire (pacs avec séparation de bien nous unissant avec ma conjointe) afin d'en acheter une ensemble proche de notre lieu de travail.

Sachant que le prix de revente du bien sera entre 1,5 et 2 fois plus élevé que le prix d'achat, y aura t-il une plus? Comment sera t-elle calculée? Le prêt à taux zéro dont j'ai bénéficié devra t-il être remboursé?

Merci de vos réponses.

Cordialement,
Sébastien J.

Par **cocotte1003**, le **23/02/2012** à **13:18**

Bonjour, il n'y a pas de plus-value sur la résidence principale, cordialement

Par **fif64**, le **23/02/2012** à **16:59**

Pour être sûr de bénéficier de l'exonération de la résidence principale, il faut cependant :

- que vous n'ayiez pas loué votre maison du Nord depuis que vous l'avez quitté

ET

- que vous ayez quitté votre maison du Nord depuis moins de 12 mois

Ces deux conditions sont cumulatives.

Le prêt à taux zéro est très certainement garanti par une hypothèque (ou privilège prêteur de deniers) donc oui, il faudra le rembourser.

Par **sjuste**, le **27/02/2012** à **11:52**

Je précise au cas où que je n'ai pas eu loisir d'habiter ce logement.

Par **fif64**, le **27/02/2012** à **16:23**

Dans ce cas ce sera très difficile de déclarer ce logement en tant que résidence principale, car vous n'y aurez jamais réglé de taxe d'habitation, vous n'aurez jamais effectué aucune déclaration à cette adresse (IR, etc.)

Donc je crains que vous ne soyez redevable de la plus-value.

Si les travaux entrepris concernent du gros-oeuvre, de la grosse rénovation, ils pourront être pris en compte en augmentation du prix d'achat (venant diminuer la plus-value sur le bien).

Par **sjuste**, le **27/02/2012** à **16:31**

Est ce que le texte de loi modifié le 1er février s'adapte à mon cas ou pas?

"1ère vente d'un logement (résidence secondaire par exemple) lorsque le vendeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale, sous certaines conditions : le produit de la vente doit être destinée à acquérir une résidence principale dans les 2 ans du produit de la vente."

Par **fif64**, le **27/02/2012** à **16:37**

Pour l'application de cette exonération, vous devez ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale dans les quatre ans précédant la vente, ce qui semble être le cas.

Ensuite, deux précautions :

Tout d'abord, cette exonération n'est valable qu'une seule et unique fois (dans toute votre vie), donc si la plus-value est faible, peut être serait-il plus judicieux de garder ce "joker".

Ensuite, l'exonération ne porte que sur les deniers de la vente que vous déclarer remployer à l'acquisition de votre résidence principale, ce qui devra intervenir dans les 2 ans.

Cad : si vous vendez 100.000 €, que vous déclarez que vous remployerez cette somme dans les deux ans, et que 18 mois après, vous achetez un bien 75.000 €, vous devrez rembourser l'impôt sur la plus-value pour les 25.000 € non remployés à l'acquisition de votre résidence principale.

Il conviendra d'en discuter avec votre notaire lors de la vente de votre maison.

Par **sjuste**, le **27/02/2012 à 16:39**

Merci beaucoup pour toutes ces précisions.