



Plus-value cession immobilière

Par **ACV**, le **12/02/2013 à 18:10**

Bonjour,

Depuis plus d'un an la fiscalité applicable aux cessions immobilières est marquée par un certain flou. Compte tenu de la complexité de l'opération immobilière que mon mari et moi avons engagée (2 cessions et 1 acquisition), j'ai besoin de quelques éclaircissements.

Voici la situation au 12/02/2013:

- mariage le 7/04/2012;
- vente de mon appartement acquis avant mariage (2010), que nous occupons tous les 2 depuis mai 2011; la vente doit être signée le 5/04 prochain; cet appartement est considéré comme notre résidence commune par le notaire en charge de l'acte de vente (mon mari a autorisé la vente conformément au code civil suite à notre mariage);
- vente de son studio très récemment, le compromis de vente devant être signé le 15 février prochain auprès d'un autre notaire; ce studio était la résidence principale de mon mari jusqu'à son emménagement avec moi en mai 2011; le même studio a été loué à une amie tout au long de 2012(loyer inférieur au prix du marché pour un meublé); il a également fait l'objet d'importants travaux en 2009;
- acquisition de notre nouvelle résidence principale (vente signée le 29/03 prochain); les fonds issus des ventes de nos 2 appartements respectifs serviront à financer en partie cette acquisition.

Voici ma question: est-ce que la cession du studio de mon mari est considérée, au regard du droit fiscal et de la jurisprudence, comme relevant du régime des résidences secondaires? Nous avons vu que la LF 2012 prévoyait qu'en cas de cession de 2 biens pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, les plus-values étaient exonérées. Il semblerait que cette disposition ait été supprimée par la LF rectificative d'avril 2012.... Bref, merci de me dire le droit en la matière ou ce qu'il est possible de faire afin d'éviter une trop forte pénalisation fiscale.

Merci d'avance pour vos réponses!

Par **ACV**, le **13/02/2013** à **13:51**

Merci pour votre réponse.

Après avoir fait le point avec le notaire hier soir, elle considère qu'il n'y a pas de plus-value et que la vente peut se faire au titre de cession de la résidence principale. Il y a donc bien exonération pour la vente du studio de mon mari, et si je comprends bien votre réponse, cette exonération se fait bien au titre de la loi de finances de 2012 qui n'a donc pas été modifiée depuis le 01/02/2012.

Merci pour votre retour et les références du texte,
Cordialement,

Par **Lag0**, le **13/02/2013** à **14:39**

Bonjour,

Je rejoins Trichat, ici, l'exonération pour la vente du studio se fait en fonction de :

[citation]

Exonérations depuis le 1er février 2012

[...]

- 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.

[/citation]

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

Par **ACV**, le **13/02/2013** à **18:19**

Merci encore.

Je crois néanmoins que la loi de finances rectificative que j'évoquais date du 29/12/2012, et elle vient a priori modifier la loi de février 2012 qui prévoyait cette exonération spécifique...(le site public indique bien que la page est en cours de mise à jour). Je n'ai pas eu le temps de m'attarder sur les modifications de cette loi rectificative, et il est possible que le bulletin DGFIP ait fait l'objet d'une modification...

Nous allons suivre le notaire, mais j'avoue que cette incertitude juridique est difficilement justifiable.

Cordialement,