



## Achat Revente Non taxation de la plus value RP

Par **admiralka**, le **20/03/2018** à **18:14**

Bonjour,

Je suis actuellement en train de regarder afin d'acheter un bien immobilier à rénover.

Actuellement je suis en location et je ne possède pas de bien immobilier.

Ma question est la suivante, si j'achète un T3 que je rénove tout de suite, mais que je le vend immédiatement après la fin des travaux, peut-t-on considérer que ce bien est ma résidence principal lors de la revente ?

Ainsi échapperai-je à la taxation ?

Merci d'avance  
Bonne journée

Par **morobar**, le **20/03/2018** à **18:19**

Bonjour,

La notion de résidence principale, dans votre cas, est une notion fiscale.

Il faut établir fiscalement votre résidence dans le bien acheté et y résider au moins 6 mois et un jour.

Comme Johnny voulait faire en Suisse et qu'il a fait à Los Angeles.

Par **admiralka**, le **20/03/2018** à **18:23**

Merci de la reactivité !  
J'ai ma réponse. Merci encore

Par **Visiteur**, le **21/03/2018** à **07:11**

Bonjour  
Il n'y a pas de condition légale de durée d'occupation minimale des lieux. Mais comme il faut pouvoir prouver, en pratique, que le logement constitue bien votre résidence principale, un délai d'un an est donc préférable.

Par **davidoche**, le **21/03/2018** à **08:29**

Bonjour  
Qui a raison morobar ou pragma?  
bonne journée

Par **morobar**, le **21/03/2018** à **09:43**

Tout le monde a raison.  
Pour pouvoir prétendre à la résidence principale, il faut y demeurer au moins 6 mois et 1 jour, de sorte qu'on ne puisse avoir 2 résidences principales simultanément.  
Mais cela n'empêche pas le fisc de se pencher sur la situation exposée, pour vérifier la réalité de cette domiciliation.  
D'où l'idée que plus c'est log plus c'est bon.

Par **Lag0**, le **21/03/2018** à **10:17**

Bonjour morobar,  
Je ne sais pas où vous avez trouvé ce délai de 6 mois et 1 jour pour définir la résidence principale.  
En réalité, il n'existe aucun délai. La définition de la résidence principale n'est pas liée à un temps d'occupation. La résidence principale est le lieu où vous résidez effectivement et habituellement.  
Par exemple, si j'emménage dans ma nouvelle résidence principale, elle le sera bien à compter du 1er jour et non au bout de 6 mois !  
En revanche, pour ce qui est de l'exonération de la taxe sur la plus value au titre de la résidence principale, là c'est une autre histoire. L'administration examine la chose au cas par cas. Pour une première vente, une durée d'occupation à titre de résidence principale de

quelques mois sera acceptée. Mais pour une personne qui revend tous les 6 mois sa "soi-disant" résidence principale, il est certain que cela risque d'être requalifié en acte de commerce !

Par **morobar**, le **21/03/2018** à **17:42**

Je pense en fait avoir ce chiffre en tête selon la clause d'inoccupation en matière d'assurance habitation.

Cette disposition existe toujours, mais semble-t-il en plus restreinte puisqu'annoncée à 90 jours avant suspension des garanties.

Par **Timtim**, le **22/03/2018** à **22:40**

Bonjour

Locataire depuis 5 ans j'ai acheté un bien que j'en loue depuis 3 ans, j'aimerais savoir si je serais Exonéré d'impôt Sur la plus valeur si je décidait de vendre le bien pour réinjecter l'argent de la vente pour l'achat d'un bien qui serait ma résidence principale où est ce qu'en je suis obligé d'y vivre plus de 6 mois avant d'en le vendre pour être exonéré

Ps: je n'ai jamais habité dans le bien que je loue et que j'aimerais vendre

Merci d'avance pour vos réponses

Par **morobar**, le **23/03/2018** à **08:51**

Bjr,

EN principe vous serez exonéré de plus-value en cas d'investissement dans votre résidence principale.

Plus exactement cette plus-value vous sera restituée, car elle est automatiquement bloquée lors de la vente.

Il existe quelques conditions toutefois.

Par **Timtim**, le **23/03/2018** à **09:41**

Bonjour merci pour votre réponse morobar, pourriez vous m'indiquer les conditions plus précisément s'il vous plaît

Et qu'entendez vous par bloqué le jour de la vente? Et quand vous parlez de restitution, à quel moment elle me sera restituée après la vente du bien ou à l'achat du futur bien?

Excusez moi si mes questions vous paraissent idiotes j'ai besoin de savoir très vite car je doit donner congés à mes locataires 6 mois avant la fin de leur bail ,ce qui correspond au mois prochain

Merci d'avance pour toutes vos réponses

Par **Lag0**, le **23/03/2018** à **10:24**

Bonjour,

Toutes les infos sont là : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7284-PGP.html>

Par **Timtim**, le **23/03/2018** à **10:48**

Bonjour

Merci Lag0

Par **Visiteur**, le **25/03/2018** à **08:14**

À chaque fois, ce sujet fait débat et perso je préfère dire 1 an, car le délai peut être estimé différemment par le fisc.

- l'adresse à indiquer sur une 2042 est celle au 1er janvier...

- Pour celui qui achète ou reprend un bien locatif pour occuper lui même, figurer sur la TH est un atout certain.

- Dans votre cas, il faudrait en faire votre RP dès l'achat.

Par **Lag0**, le **25/03/2018** à **10:19**

Bonjour pragma,

Votre réponse est pour admiralka, davidoche ou Timtim ?

Par **Timtim**, le **25/03/2018** à **12:52**

Bonjour pragma

Oui j'en voulais savoir si votre réponse était était pour moi ou davidoche car le lien qu'en vous m'aviez envoyé explique qu'en je n'en suis pas obligé d'en faire ma résidence principale car je suis en appartement mais juste vendre le bien sous' 2 ans

Pourriez vous me confirmer s'il vous plaît

Je suis perdue j'avoue

Merci

Par **Timtim**, le **25/03/2018** à **13:12**

Bonjour

Si je n'arrive pas à vendre' mon bien et que je décide d'y vivre en résidence principale pour

m'éviter de payer le loyer des mon appartement dont je suis locataire et bien  
Est ce que lorsque je vendrais mon bien après y avoir habité le tps de trouver un acheteur  
j'aurais quand même une exonération d'impôt De la plue value  
Merci d'avance