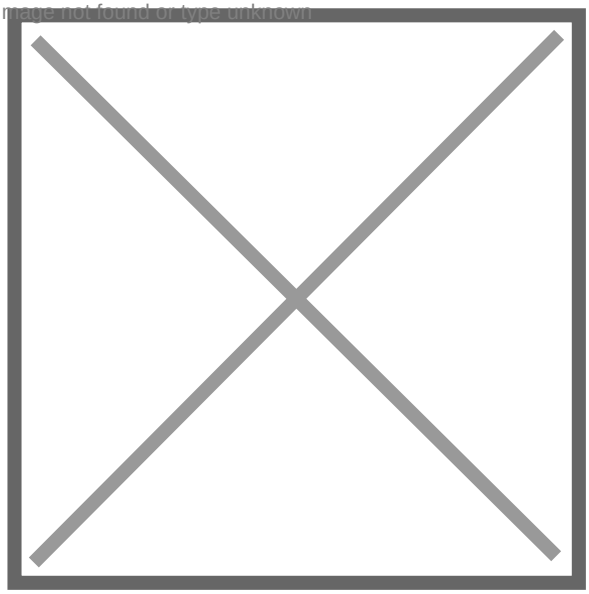
Image not found or type unknown



Acheter et revendre un bien immobilier pour les plus values

Par **Visiteur**, le **19/03/2007** à **11:25**

En tant que particulier, comment acheter, puis revendre immédiatement, un bien immobilier pour faire une plus-value ?

Il existe plusieurs possibilités:

Tout d'abord, la plus-value des particuliers : Le bien doit être acquis à titre onéreux, mais sans intention spéculative. Ce qui se trouve exclus ici.

Il est également possible de se définir comme marchand de biens : Cela implique des lourdeurs administratives et fiscales :
- Imposition à l'impôt sur le revenu des profits réalisés selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.
- Assujettissement à la TVA des opérations réalisées ;
- Paiement de la taxe professionnelle ;
- Assujettissement à des obligations légales et comptables (déclaration d'existence, tenue d'un répertoire, enregistrement des actes, etc) ;
Cette option est déconseillée pour une opération unique.

Dans le cas décrit, il semble plus approprié de créer une SCI :
Celle-ci achète le bien et paye la TVA, le particulier peux ensuite céder les parts de la SCI à l'acheteur : seuls les titres de la SCI sont cédés (la SCI change de main), non le bien lui-même, qui reste la propriété de la SCI. Cette opération peut se faire le jour même de l'acquisition du bien, chez le notaire. Celui-ci prélèvera l'impôt sur la plus-value réalisée sur la

cession de la SCI : 16%, plus les 11% de prélèvements sociaux.

Dernier conseil : Il n'est pas inutile d'établir au préalable un contrat de vente solide d’engagement avec l’acheteur, afin de ne pas se retrouver pas avec un bien immobilier sur les bras…

Patrice TOTIER
Cyberpro

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés