



Exonération sur la plus value d'une ancienne résidence principale

Par **Hedera**, le **09/10/2016** à **19:49**

Bonjour,

Alors, voilà ma petite histoire :

J'ai acheté en 2012 une maison à rénover, qui a été ma résidence principale jusqu'en octobre 2014.

Différents événements professionnels m'ayant fait déménager à plusieurs reprises, j'ai été locataire jusqu'en septembre 2015, et suis actuellement hébergée à titre gratuit.

La maison, désormais rénovée, est en location depuis novembre 2014.

J'envisage de la revendre, pour acheter un logement qui sera ma résidence principale. Mais... Quid de la possibilité d'exonération d'impôts sur la plus value ? Cela fait deux ans (et pas 4) que je ne suis pas propriétaire de ma résidence principale, mais justement c'est la propriété dans laquelle je vivais auparavant que j'aimerais revendre.

Donc, en étant à cheval sur (ou entre) deux des cas d'exonération, puis-je penser que le fisc considèrerait que je peux y prétendre ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par **Visiteur**, le **09/10/2016** à **21:02**

Bonjour à vous,

Je crains que le fait qu'elle ait changé de statut en devenant depuis 2014 un bien locatif, vous aura fait perdre la notion de RP.

En revanche, si vous n'avez jamais vendu un bien, attendez un peu pour bénéficier l'exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale.

"Ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession".

Ou;

"vous procédez au emploi du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à votre habitation principale.

Si le emploi est partiel, l'exonération de plus-value est proportionnée à la fraction du prix de cession qui est effectivement employée.

Par Hedera, le 10/10/2016 à 19:05

Merci pour votre réponse.

Moui, j'ai l'impression que je tombe dans un vide malheureux...

Finalement, j'aurais dû vendre tout de suite, quitte à prendre mon temps pour racheter ensuite, ou au moins faire semblant d'y vivre depuis deux ans... C'est quand même franchement paradoxal: on espère encourager la mobilité, la flexibilité etc, mais dans ce cas il est clairement trop coûteux d'être propriétaire (frais de notaire cumulés à chaque vente - achat qui empêchent de changer de propriété régulièrement, et gros vide quant à l'exonération quand on a eu besoin d'être locataire quelque temps avant de se fixer). Là dessus, on devrait s'inspirer un peu de la Suède...

Par Visiteur, le 10/10/2016 à 19:25

J'ai connu également les logements de fonction et la propriété...J'ai connu de belles plus-values, mais...

...je n'ai plus été propriétaire jusqu'à la retraite