



Impôt sur plus value suite à donation

Par **peddia35**, le **03/10/2012** à **15:36**

Bonjour,

Notre mère nous à donner en avancement d'hoirie, en avril 1987, une maison estimée à l'époque 61 000€, aujourd'hui celle-ci est estimée à 250 000€ et ma soeur souhaiterait me racheter ma part pour en faire sa résidence principale.

Y aura t-il un impôt sur la plus value, sachant que pour moi il s'agit d'une première cession de résidence secondaire et que ma soeur ne vend pas sa part ?

Merci d'avance pour votre réponse

Par **Lag0**, le **03/10/2012** à **16:27**

Bonjour,

Dans votre cas, pour être totalement exonéré de l'impôt sur la plus-value, il faut les trois conditions :

- ce doit être votre première vente d'une résidence secondaire depuis le 1er février 2012,
- vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des quatre années précédant la vente,
- vous devez ré-employer le prix de la vente, intégralement ou partiellement, dans un délai de 24 mois pour acheter votre résidence principale. L'exonération s'applique à la partie du prix qui est ré-investie.

Mais vu que vous êtes propriétaire depuis 1987, vous aurez déjà un gros abattement si vous ne pouvez pas prétendre à l'exonération, 60% il me semble pour 25 ans de propriété.

Par **peddia35**, le **03/10/2012 à 16:37**

Merci pour ce retour. Quand est il concernant ma soeur, qui elle ne revendra pas sa part puisqu'elle décide d'en faire sa résidence ? Devra t-elle l'impôt ? Cdt

Par **Lag0**, le **03/10/2012 à 16:44**

Mais votre soeur ne vend rien elle, elle vous achète votre part !

Par **amengin**, le **03/10/2012 à 18:45**

De toute façon les plus values sur les résidences secondaires bénéficient d'une totale [réduction impôt](#), vous n'avez donc rien à craindre

Par **Lag0**, le **04/10/2012 à 06:45**

Vous pouvez préciser amengin ????????????

Par **trichat**, le **04/10/2012 à 08:38**

Je confirme le message de Lag0.

En effet, le régime d'imposition a été complètement revu pour les plus-values immobilières déclarées à compter du 1er février 2012. La déclaration de la plus-value incombe au notaire rédacteur de l'acte de vente et le montant de l'imposition est prélevé directement sur le prix de vente.

Le contribuable doit toutefois indiquer sur sa déclaration de revenus de 2013 (revenus 2012) le montant de la plus-value nette.

Le montant de l'abattement sera effectivement de 60 % du fait de la détention de cette maison depuis plus de 25 ans.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **04/10/2012 à 08:43**

Merci trichat, mais j'aimerais bien que amengin nous explique son point de vue...

Par **trichat**, le **04/10/2012** à **09:24**

Je crois que c'était une disposition très ancienne de la première mouture de la législation concernant l'imposition des plus-values immobilières (début des années 1970 !, mais supprimée depuis quelques lustres déjà) , supprimée par les nouvelles dispositions entrées en vigueur pour les cessions intervenant à compter du 1er février 2012.

Petite information complémentaire pour peddia 35 : le taux d'imposition de la plus-value est de : 19 % d'imposition forfaitaire + 15,5 % de prélèvements sociaux, soit 34,5 %!

Par **peddia35**, le **04/10/2012** à **09:30**

Merci pour toutes ces infos, mais petite précision, il s'agit semble t-il pour mon cas d'une licitation en indivision successorale, et si j'ai bien compris le code général des impôts je ne devrais être assujetties qu'à une taxe de 2.5 %. Pouvez-vous me confirmer ce fait ? Merci

Par **trichat**, le **04/10/2012** à **10:01**

Dans la vente de votre part indivise à votre soeur (à l'amiable, je pense), il y a deux opérations :

1) la vente proprement dite de vos droits qui sera assujettie aux droits de mutation, en principe payés par votre soeur, sur la valeur vénale totale de la maison, puisque cette opération met fin au régime juridique de l'indivision au taux de 2,5 %,

2) l'imposition de la plus value immobilière que vous réaliserez lors de cette cession et qui restera à votre charge.

Grosso modo, compte-tenu des données chiffrées, votre plus-value taxable va se situer autour de : 20 à 25 000 €.

Cordialement.

Par **amengin**, le **08/10/2012** à **19:25**

Pour maximiser son investissement immobilier, mieux vaut bien réfléchir à la fiscalité de son éventuel plus value, je pense. En cela, la loi Duflot devrait être intéressante et faire des [économies d'impôt](#).