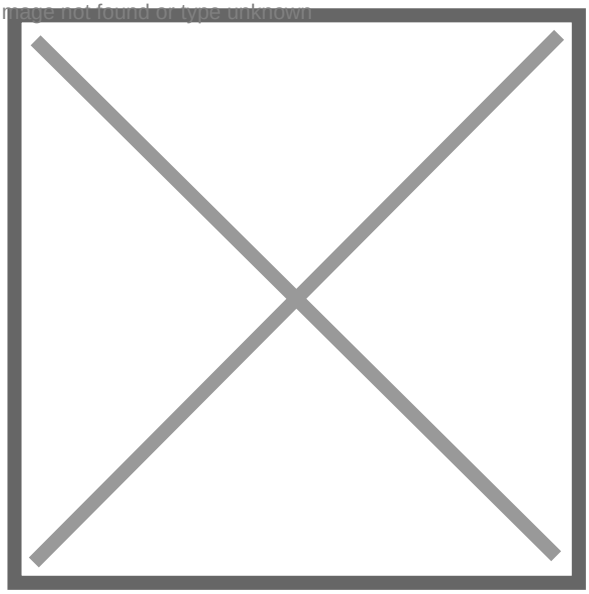
Image not found or type unknown



Impôts sur les plus-values

Par **chapelain**, le **15/04/2011** à **21:07**

Bonjour,

J'habite Nantes depuis mars 2010 suite à une mutation interne, précédemment j'habitais Paris où j'étais propriétaire (crédit en cours).

Ma résidence principale est un appartement en location à Nantes, et j'ai conservé mon appartement parisien que j'ai mis en location depuis un an et qui est maintenant libre. Je souhaite aujourd'hui le vendre pour acheter une maison sur Nantes.

Pour ne pas devoir payer d'impôt sur ~50.000€ de plus-values, un agent immobilier m'a brièvement conseillé de déclarer mon appartement parisien comme nouvelle résidence principale avant de le mettre en vente.

=> Pouvez-vous me donner vos avis sur ce conseil, sa faisabilité et, le cas échéant, la durée minimale légale à respecter avant de pouvoir le vendre ?

De plus, comme il s'agissait d'une mutation, il semblerait que cet évènement me permette de rembourser mon crédit immobilier par anticipation sans pénalités.

=> Pendant combien de temps la mutation est prise en compte ?

Je vous remercie par avance pour vos éclaircissements.

Mathieu

Par **francis050350**, le **20/04/2011** à **18:24**

Bonjour ,
Ne suvez pas les conseils de l'agent immobilier .
Vous avez obtenu une mutation en 2010 et vous vendez en 2011 (faites le avant la fin de l'année) . L'administration considère qu'il s'agit de la vente de la résidence principale dès lors que cela interviend dans un délai raisonnable (un an et pas énormément plus).18 mois sont acceptables.
La principale difficulté viendra lors de la vente d'indiquer dans l'acte qu'il s'agit de la cession d'un logement "ayant constitué votre résidence principale" et que la vente doit être considérée comme intervenant dans un délai raisonnable eu égard au marché immobilier (délais devente , compromis etc...)
Voyez la documentaion sur ww.impot.gouv.fr (boi de 2005 ?)
Je suis un ancien inspecteur FI et moi je ne vous aurai pas fait de difficultés . Voir avec le notaire et insistez et ne vous laissez pas faire avec les impots . Le cas échéant je pourrai vous aider .Il y a des règles qui vont dans votre sens.

Par **francis050350**, le **20/04/2011** à **18:27**

NB : Ne déclarez pas de revenus fonciers en 2010 pour le logement parisien . Personne ne sait aux impots que celui-ci est loué et ..... règle générale avec eux .....n'avouez jamais !!!
Comme je vous le disais je suis un ancien de la boite et je connais la musique et ce qu'ils sont en mesure de connaitre ; c.a.d rien si vous ne dites rien. Ni au notaire par ailleurs ! Soyez discret ! et vous y trouverez votre avantage . Règle générale de vie !

Par **chapelain**, le **20/04/2011** à **21:48**

Merci pour vos précieux conseils, il est bien difficile d'en avoir !

Je vais donc tâcher de faire preuve de vigilance dans l'acte de vente et compter sur ma bonne foi avec le notaire.

Je vous tiendrai au courant du déroulement des évènements.

Bien cordialement.

Par **Adonis**, le **20/04/2011** à **23:31**

Bonsoir,

Classiquement la tolérance d'1 an est valable si le bien est vacant. S'il a été loué, on est en

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

principe d'ores et déjà hors des clous: le bien n'est plus une résidence principale.

On peut toujours essayer de passer entre les gouttes... Néanmoins concernant la méconnaissance par le fisc de la situation de d'occupation de l'immeuble, je n'en serais pas aussi certain: qui est déclaré sur les taxes d'habitation de chacun des 2 appart au 01/01/2011...?

Bien cordialement

Adonis

Par **francis050350**, le **21/04/2011** à **05:47**

Bonjour ,
Tout d'abord le délai d'un an n'est pas une tolérance , mais il est inscrit dans la loi, c'est son prolongement qui peut faire l'objet d'une tempérence.
BOI 8 M-1-04 fiche n°2 § 20 à 28.
La mise à jour TH et le rapprochement entre les services sont loin d'être aussi rapides.
En effet le locataire ne déclarera cette résidence qu'en juin 2011 pour 2010 avec sa 2042 et sera-t-il le même que l'acheteur ?(la TH 2010 a par ailleurs été réglée par le vendeur !)
La mise à jour ne se fera au mieux que début 2012 et le vendeur dépendra déjà d'une autre DSF qui trouvera normale la situation .
C'est à l'administration d'apporter la preuve de la location et seul l'aveu du bailleur pourrait remettre les choses en cause.
IL est extrêment difficile pour l'administration de questionner le locataire sur le montant du loyer , cela serait assimilé à des "recherches extérieures " constituant une véritable opération de vérification (ESFP) et constituerait un vice de procédure de rectification.
Le contrôle sur pièces doit être limité à partir des seuls éléments détenus au bureau et il faut être vigilant sur le respect des droits du contribuable devant une administration qui n'a pas tous les droits !
Il faut veiller à ses droits et ne pas accepter même si c'est justifié au fond , toutes les actions des services des impots ; il y a un cadre légal à respecter , comme la sauvegarde de la vie privée .
Ils sont devenus peu nombreux maintenant -20 000 agents en 5 ans (plan SARKO) sur 80 000 ; alors pensez !le boulot les dépasse et si on fait la sourde oreille .....ils passent à autre chose.
Dernière chose depuis combien de temps l'immeuble a-t-il été acquit ?

Par **Adonis**, le **21/04/2011** à **11:55**

Bonjour,

Je ne partage pas tout à fait le point de vue de Francis,

En effet, le délai d'un an ne figure pas à l'article 150 U CGI.
Seul un "assouplissement" d'un an (voire plus) est prévu dans l'instruction fiscale citée. Et

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

encore faut-il que l'immeuble Parisien ait été occupé par Chapelain jusqu'à sa mise en vente.

On peut toujours espérer que la mise à jour des fichiers de taxe d'habitation (TH) prenne du temps. Mais la TH du local de NANTES au 01/01/2011 devra bien être affectée à quelqu'un.

Ensuite l'administration aura tout le temps de la prescription pour rouvrir le dossier et s'interroger sur la raison pour laquelle Chapelain disposait de ce local à Nantes. Le redressement reste donc de l'ordre du possible..

Seconde possibilité (proposée par l'agent immobilier): la réintégration de l'immeuble parisien avant la vente:

C'est une option envisageable, dans la mesure où Chapalain prend soin de pouvoir [s]justifier[/s] qu'il s'agit à nouveau de sa résidence principale:contrats d'abonnement électricité, gaz, eau... Faire suivre le courrier à cette adresse, changement carte grise..Et d'en conserver la preuve. Ensuite sur le délai, il n' y a pas de règle.

Bien cordialement

Adonis.

Par **francis050350**, le **21/04/2011** à **12:03**

Actuellement , le bien est-il toujours loué ou libre ?
Si libre , pas de souci , je connais bien les impots , le local sera vendu comme tel dans l'acte et seule la question du délai de vente subsistera.
Pourquoi avoir peur ? et souhaiter absolument être "tondu" tout de suite ? Il faut prendre des riques dans la vie . Et là quel est le risque , peut-être devoir payer plus tard (pas évident) ce que l'on voudrais payer maintenant pour éviter la peur ? quelles conséquences si facheuse ? Parier sur le gain ou être sur de payer ? Si on paye plus tard c'est toujours mieux que de payer maintenant et en attendant placer l'argent .
Ah bien sûr , le risque c'est 4,5 % d'intérêt de retard annuel et après 3 ans de silence prescription .
Moi à titre perso et bien qu'un ancien de cette boite de cons , je n'hésiterais pas.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés