



Nouvelle loi sur plus value sci - vente terrain

Par **aquario95**, le **31/10/2011** à **19:24**

Bonjour,

La SCI dont je suis actionnaire a signé un compromis de vente début aout 2011 pour la vente d'un terrain prévue en mai 2012.

Nous souhaitons attendre mai 2012 afin d'atteindre les 15 ans pour pouvoir bénéficier de l'exonération, le problème est que maintenant, avec la nouvelle loi, la plus value reste active entre 15 et 30 ans !!!

Est ce que le fait d'avoir signé le compromis - avant cette loi - m'exonère de celle ci ? ou est ce uniquement l'acte authentique de vente qui fait foi ?

On m'annonce 11 000 euros d'impôts sur une vente a 46 000 € (pour un bien à 15 ans) est ce que c'est bien ça ?

Avons nous la possibilité de faire annuler ce compromis, sans rien avoir à payer (car il me semble qu'en cas d'annulation du vendeur, nous leur devons 10 ou 20 % de la somme ???), en invoquant le fait que cette loi a été votée après la date du compromis (et de faire ainsi d'autres projets éventuellement ???)... ???

Que me conseillez vous ???

Merci d'avance pour votre aide...

Chrystelle

Par **francis050350**, le **08/11/2011** à **16:41**

Bonjour , Effectivement la règle pour vous c'est les 30 ans maintenant .
A mon avis , cet élément essentiel de nature a obérer le résultat de la vente pour vous est un motif légitime pour plaider l'annulation de la vent , à moins que vous fassiez la cession avant le 1er février 2012 et là ce sera la règle des 15 ans .
moi j'opterais pour l'accélération de la cession à cette date en mettant en demeure l'acheteur d'acquérir avant le 1er février 2012 sinon vous annulez la vente pour motif légitime .
En fait l'impot de plus value si vous cédez avant le 1/2/2012 sera très modeste donc dépêchez vous . On ne peut pas gagner sur tous les tableaux.

Par **aquario95**, le **08/11/2011** à **18:33**

Merci pour votre message...

Après réflexion, je pensais donc accélérer la vente mais, voilà, encore un soucis de plus !!!

Mon notaire ne me conseille pas cela...

En effet, il me dit que l'Etat nous demandera des explications et justifications en cas de vente avant le 01/02/12. Selon lui, L'Etat va examiner attentivement toutes les ventes avant cette date.... et que toutes les personnes qui auront vendu avant, seront redressés et devront payer non seulement la différence de plus value mais en plus, des indemnités, etc....

Et le plus irréal..., est qu'il refuse de faire cet acte notarié et me conseille tout simplement d'aller voir ailleurs si je voulais anticiper la vente... !!!!

Donc, je ne comprends plus rien du tout !!!

Je pensais être libre de mon bien et vendre quand je le souhaitais !!!

Y a t-il un texte qui évoque ce sujet ???

Devons nous réellement nous justifier en cas de vente avant le 01/02/2012 ?

Merci de m'éclairer car là, je ne sais plus quoi faire du tout ?????

Encore merci d'avance...

Chrystelle

Par **francis050350**, le **08/11/2011** à **18:48**

Bonjour ,

je ne voudrais pas dire de mal de votre notaire , mais c'est une absurdité . La règle c'est la liberté contractuelle . je suis un ancien inspecteur des impots chargé justement de fiscalité immobilière (plus values successions etc...) et je peux vous affirmer qu'il n'existe aucun motif de droit vous interdisant de vendre quand vous voulez .

Il n'y a aucune base juridique à un rappel d'impot quel qu'il soit . Je ne comprend vraiment pas votre notaire , pourtant j'en ai connu des dizaines , mais celui-la , m'interloque ?

Le seul souci impossible serait que le fisc soutienne "l'abus de droit" ce qui est parfaitement impossible si vous ne reconnaissez jamais que vous vendez plus tôt pour seulement des raisons fiscales , dites simplement que vous aviez un besoin urgent de sous!
De plus la théorie de répression des abus de droits est utilisée seulement 100 fois par an en France et pour des montants bien plus importants .
Vous n'êtes pas marié avec votre notaire , il y en a d'autres .
Si vous voulez demandez lui de m'appeler ou de m'envoyer un mail (j'ai mon CV sur ce site : francis LE POIZAT) je lui confirmerais que ses craintes sont invraisemblables .

Par **aquario95**, le **16/11/2011** à **04:49**

Bonjour,

merci encore... pour votre réponse.

Donc, si je comprends bien, rien ne m'interdit de vendre quand je veux, c'est bien ce qui me semblait...

Par contre, vous me dites que le seul soucis, serait "l'abus de droit".
Pouvez vous m'en dire un peu plus ?

Merci d'avance,
Chrystelle

Par **francis050350**, le **16/11/2011** à **08:11**

Bonjour ,

Quand je parlais d'abus de droit c'était par simple hypothèse elle aussi invraisemblable.
Cette "théorie de répression des abus de droits" est une procédure très logue à mettre en oeuvre par l'administration car il y a une commission de décision à Paris une fois par an et qui permet à l'administration de remettre en cause un acte si elle prouve que le seul but de l'opération est fiscal . Pour vous c'est impossible à mettre en place car cela voudrait dire que l'administration prétendrait annuler la vente et il faudrait qu'elle démontre que le gain en impôts était le seul motif . Mais comme vous pouvez aisément prétendre que vous aviez un besoin urgent d'argent et que la vente ne peut être annulée car elle est parfaite , vous ne risquez absolument rien . IL arrive parfois que l'administration utilise cette procédure sans le dire , dans ce cas là c'est un vice de procédure et un abus de pouvoir de sa part car dès lors qu'elle motiverait en indiquant que le but est fiscal elle aurait perdu si vous contestez ?

Par **aquario95**, le **16/11/2011** à **15:39**

Merci pour votre réponse....

J'ai bien compris....

Mais pour revenir à la fin de votre message, malheureusement, l'administration en général à toujours raison ...
et on ne peut rien faire pour les contredire, on ne peut que subir !

Je vous remercie de tous vos conseils et informations...

Je vais maintenant voir avec mon autre associé....

Merci pour tout et je ne manquerai pas de revenir en cas de besoin.

Chrystelle

Par **francis050350**, le **16/11/2011 à 16:41**

Bonsoir ;

AH non je n'ai pas dit que l'administration a toujours raison .

Lorsqu'on lui résiste , comme par hasard on gagne !!!

Dans votre cas elle aurait un tort immense et ne s'en sortirait pas et si par malheur un abruti (de mes anciens collègues) essayait , vous gagneriez en plus des dommages et intérêts substantiels ! croyez moi § c'est mon domaine.

Par **aquario95**, le **16/11/2011 à 17:06**

ok, je vais voir avec mon associé mais le notaire que l'on a, lui a tellement noirci le tableau en annonçant des contrôles fiscaux et des choses de ce genre, que ça va être dur de le convaincre...

je vais tenter, on verra bien !

On a rien à se reprocher, mais voilà, on lui a dit que les impôts trouvaient toujours quelque chose à redire et c'est pour ça que JE disais que quand l'administration décide d'avoir raison, malheureusement, on paie (je dis bien JE, je ne parlais pas de vous bien sur, j'en profite pour vous le dire...).

Cela engendre du temps, du travail, du stress, etc....

Il faut ressortir les factures, etc...

Il ne se voit pas faire tout ça car au final, en plus, il dit que de toute façon on paiera et plus car ce sera avec des majorations et tout et tout...

Si j'habitais dans le sud vers chez vous, je pense qu'on pourrait tenter et en cas de problème, je me permettrai de vous demander des conseils... mais notre affaire est dans le 45, donc un peu loin, dommage !!!

Je trouve vraiment génial, de pouvoir trouver des forums comme celui-ci, où des personnes comme vous, nous aide et nous donne des conseils en quelques instants... On se sent moins

seul en cas de litige !

Merci pour ce que vous faites et merci au site !!!!

Par **francis050350**, le **16/11/2011** à **17:18**

Bonjour ,

La proxcédure fiscale est purement écrite et gratuite .

Tout se passe ar courrier et si le Tribunal administratif dans le pire devai être saisi , il n'y a rien à payer avant sa décision .

J'ai des clients partout en France t on communique par mail .

Mon tarif c'est "0" si vous ne gagnez rien.

Dans votre cas je sui un professionnele , et je vous dit ...c'est du béton.

Ma récompense 10 % du gain si jamais on vous emmerde .

A mon avis encore une fois , aucun risque à 99,99999999 % :!

Par **katoum**, le **16/01/2012** à **23:58**

bonsoir, Francis jai besoin de vos conseils en urgence!!!!je ne trouve pas votre cv je vous donne mon mail tan pis petitesouris6897@ymail.com c au sujet de la date butoir dune plus value merci Mr Le Poizat