



Plus-value: construction et revente partielle

Par **faysal93**, le **18/08/2013** à **00:34**

Bonjour à tous,

Je souhaite connaître la méthode de calcul pour les plus values liées à la revente d'un bien construit et revendu partiellement.

Je m'explique :

Je projette de construire un bien immobilier composé de 4 logements. A l'issue de cette construction, je pense vendre 1 ou 2 logements et de conserver le reste en location.

Je souhaite donc savoir comment sera calculée la plus value sur les logements vendus puisque la revente sera partielle.

Un grand merci d'avance pour vos réponses.

A bientôt,

Par **trichat**, le **18/08/2013** à **16:01**

Bonjour,

Avant de vous donner un commencement de réponse, pourriez-vous préciser si vous êtes un professionnel de l'immobilier (promoteur, constructeur,...) et si vous réalisez vous-même les travaux ou si vous les confiez à des entreprises spécialisées.

Etiez-vous propriétaire du terrain ou l'avez-vous acquis dans le but de réaliser cette opération immobilière? Dans le cas de l'acquisition, était-elle soumise à TVA? Existait-il des anciens

bâtiments que vous devrez démolir?

A vous lire,
Cdt

Par **faysal93**, le **18/08/2013 à 16:55**

Bonjour et merci de votre réponse,
Pour être précis, nous sommes deux associés en SCI (donc pas professionnel). Nous envisageons de confier les travaux à une entreprise spécialisée.
Nous n'avons pas vocation à vendre des lots mais nous voulons nous laisser cette liberté en cas de besoin.
Nous allons certainement acquérir ce terrain par une transaction classique dans lequel il n'y a rien à démolir.
Pour la TVA, nous nous ne sommes pas posés la questions à vrai dire. Je suppose qu'il y'a un impact ?

Encore merci pour votre aide

Fayçal

Par **trichat**, le **18/08/2013 à 21:54**

Bonsoir,

Ci-dessous quelques réflexions que vous devrez envisager:

- s'agissant d'un petit immeuble à usage d'habitation collectif, vous devrez prévoir un règlement de copropriété, dès l'instant où vous commencerez à céder un lot (voir avec un notaire);

- s'agissant de la TVA, vous devrez la payer sur le prix du terrain à bâtir et sur l'ensemble des travaux de construction (gros-oeuvre, second oeuvre, aménagements extérieurs,...).
Tous ces éléments seront comptabilisés TTC dans la comptabilité de la SCI.

Si vous cédez un ou plusieurs lots, la plus-value immobilière sera calculée par différence entre le prix de vente et le coût de revient du lot cédé. Le coût de revient sera évalué par un coût de revient au m2 de l'immeuble. Le coût du terrain aménagé sera à répartir sur le nombre de m2 de planchers construits.

Une méthode reposant sur une répartition par millièmes dans le cas de l'adoption d'un règlement de copropriété pourrait être envisagée (répartition du coût de revient global augmenté du coût du terrain aménagé serait réparti sur la base des millièmes attribués à chaque lot) . Et selon que la SCI aura détenu l'immeuble un certain nombre d'années, il y aura application d'un taux d'abattement.

Pour information, le taux d'imposition de la plus-value est de 19 % augmenté des

prélèvements sociaux de 15,5 %.

Cordialement.

Par **faysal93**, le **19/08/2013 à 20:27**

Bonjour,

Un grand merci pour la qualité de vos précisions.

Nous vous rejoignons quant aux démarches nécessaires liées notamment à la copropriété. Nous avons fait le nécessaire pour obtenir le maximum d'information sur le sujet (mais un rappel ne fait pas de mal).

Aussi, nous restons quelque peu « ignorants » quant à la dimension TVA par rapport à notre SCI

Justement, dans le cadre de notre SCI, Est-ce que celle-ci peut être récupérée et donc déduite ?

Ya t'il des « techniques » pour optimiser la chose ?

Merci d'avance

Cordialement,

Par **trichat**, le **20/08/2013 à 10:05**

Bonjour,

Sauf indication contraire, l'immeuble que vous projetez de construire sera à usage d'habitation.

Or, la location de locaux nus est exonérée de TVA (article 261 D ci-dessous reproduit:

Article 261 D (CGI /legifrance

Modifié par LOI n°2010-237 du 9 mars 2010 - art. 16

Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée :

1° Les locations de terres et bâtiments à usage agricole ;

1° bis Les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel ;

2° Les locations de terrains non aménagés et de locaux nus, à l'exception des emplacements pour le stationnement des véhicules ; toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque les locations constituent pour le bailleur un moyen de poursuivre, sous une autre forme, l'exploitation d'un actif commercial ou d'accroître ses débouchés ou lorsque le bailleur

participe aux résultats de l'entreprise locataire ;

.....

Votre SCI devra acquitter la TVA sur l'ensemble des opérations qui y seront assujetties, mais ne pourra pas la récupérer, puisque la location d'immeubles d'habitation (nus) est exonérée. Le coût de revient de l'immeuble sera donc comptabilisé TTC et c'est sur cette base que l'immeuble sera amorti (pour rappel, le terrain d'assiette n'est jamais amortissable).

Les techniques d'optimisation peuvent sans doute exister, mais leur mise en oeuvre est souvent complexe et n'est pas forcément sans risque.

La SCI peut opter pour l'IS par exemple, ce qui permet au gérant de percevoir une rémunération déductible pour le calcul de l'impôt sur les sociétés; les bénéfices nets peuvent être distribués sous forme de dividendes (dans le cas classique de la SCI soumise à l'IR, les revenus sont taxés en revenus fonciers) et les plus-values de cession ne suivent pas le régime des plus-values immobilières, ce qui peut être intéressant si les appartements sont revendus dans un laps de temps compris entre 1 et 10 ans).

Mais une telle approche nécessite de faire des simulations à partir de certaines hypothèses. Et là, il faut rencontrer un professionnel compétent (avocat fiscaliste, expert comptable, éventuellement notaire spécialisé en opérations immobilières).

J'espère avoir fait le tour d'une question complexe qui mérite réflexion avant action.

Cordialement.

Par **faysal93**, le **23/08/2013 à 18:18**

Bonjour et merci à nouveau pour ces éléments qui viennent confirmer celles que nous avons.

Néanmoins, j'ai une question très pratique pour mieux comprendre encore vos explications. Supposons que je doive faire intervenir un professionnel pour réparer ou entretenir ces locaux, là aussi, je ne peux profiter m'acquitter de la TVA et ne pourrai la récupérer ultérieurement ?

Merci par avance de vos réponses

Cordialement,

Par **trichat**, le **23/08/2013 à 20:06**

Oui, vous avez bien compris.

L'activité de location d'immeubles à usage d'habitation est exonérée de TVA; ce qui veut dire que vous ne pouvez la facturer aux locataires et qu'en conséquence, vous ne pouvez déduire celle qui frappe tous vos achats de biens et services (entretien divers et varié) aussi bien à

l'instant t qu'ultérieurement.

En revanche, lorsque la location nue se fait au profit d'entreprises (bureaux par exemple), il existe une option pour la TVA, et vous collectez la TVA sur les loyers (ce qui ne grève pas le prix, puisque l'entreprise peut la récupérer) et vous pouvez en contrepartie déduire aussi bien la TVA sur le coût de la construction que sur l'entretien de l'immeuble.

Cdt

Par **faysal93**, le **23/08/2013 à 20:54**

OK, c'est très clair.

Merci pour tout et certainement à très bientôt car je risque d'avoir d'autres questions.

Cdt,

Par **faysal93**, le **23/08/2013 à 21:38**

Bonsoir,

Permettez moi déjà de vous poser une nouvelle question sur ce point :

"Pour information, le taux d'imposition de la plus-value est de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 15,5 %."

Ces deux chiffres s'additionnent t'il (34,5 % de la plus value) ou bien les 15,5 % viennent majoré le résultat des 19 % ?

merci

Par **trichat**, le **23/08/2013 à 21:56**

Ils s'additionnent, le taux est donc proportionnel et égal à 34,5%! Ca commence à chiffrer.

Par **faysal93**, le **23/08/2013 à 23:29**

Oui, ca chiffre...

Après ce taux, ya t'il encore une "moulinette" sur l'IR ?

Pour être plus clair, cette imposition est elle unique ou bien dois je repasser à la caisse IR ?

merci

Par **trichat**, le **24/08/2013** à **09:26**

Voulez-vous être masochiste?

Lorsque vous avez partagé votre plus-value (+ d'1/3 avec l'Etat), vous êtes libéré de tout souci.

Bon week-end.

Par **faysal93**, le **24/08/2013** à **22:18**

Oui, il faut être maso pour vouloir payer plus ou bien être très altruiste...
Je voulais m'assurer et ne laisser aucune place au doute.

Bien à vous,

Bon weekend aussi