



## revente biens immobiliers

Par **hipopo2012**, le **09/10/2020** à **14:44**

Bonjour,

Je suis propriétaire de ma résidence principale. Mon mari est artisan et moi au chômage. Afin de nous créer une activité professionnelle, nous pensons acheter des biens immobiliers à retaper nous mêmes et les revendre. Nous ne savons pas comment procéder. Faut il d'abord créer une SCI ?

Pouvez vous me dire, même approximativement, à quels taxes et impôts devons nous nous attendre à la revente ?

Merci par avance de votre réponse.

Par **goofyto8**, le **09/10/2020** à **18:12**

bonjour,

Sans création de SCI, les biens immobiliers achetés seront considérés fiscalement comme vos résidences secondaires.

Les plus-values réalisées lors de la revente seront imposées sauf à produire des factures justifiant que des rénovations ont été faites.

Par **hipopo2012**, le **09/10/2020** à **18:20**

merci

Par **hipopo2012**, le **09/10/2020** à **18:23**

soit environ 36 % avant déduction des travaux si on revend un an après ? c'est bien ça ?

Par **goofyto8**, le **09/10/2020** à **18:45**

Exemple :

Vous avez revendu un bien que vous possédiez depuis 10 ans. Vous avez réalisé avec cette vente une plus-value de 10 000 €.

Vous bénéficiez d'un abattement sur l'impôt de 6 % par an de la 6e à la 10e année, soit 30 % (6 % \* 5) . Vous aurez ainsi un abattement de : 10 000 € \* 30 % soit 3 000 €. Vous déclarerez alors en revenu 7 000 € ( 10 000 € - 3 000 €).

Vous bénéficiez d'un abattement sur les prélèvements sociaux de 1,65 % par an de la 6e à la 10e année, soit 8,25 % (1,65 % \* 5) . Vous aurez ainsi un abattement de : 10 000 € \* 8,25 % soit 825 €. Vous devrez payer les prélèvements sociaux sur la base de 9 175 € ( 10 000 € - 825 €).

Par **nihilscio**, le **10/10/2020** à **09:53**

Bonjour,

Ce que vous envisagez est l'exercice de la profession de marchand de biens. C'est une activité commerciale. Vous devrez donc vous inscrire au RCS comme tels. Le régime de la SCI est inadapté. Il faut exercer soit en nom personnel soit sous le régime d'une société commerciale. Vous ne serez pas imposés sur les plus-values mais sur les bénéfices et les biens vendus seront soumis à la TVA sur marge. En outre le marchand de biens est exonéré du droit de mutation.

Par **hipopo2012**, le **10/10/2020** à **16:55**

parfait, merci beaucoup

Par **Jean-Immo**, le **13/10/2020** à **20:21**

Bonjour,

Comme l'a dit un autre internaute, soyez très attentif à ne pas être requalifié en marchand de biens. Pour votre première opération, il n'y a aucun risque, mais ce risque se présentera dès la seconde. [Plus d'infos ici](#)

Si vous avez la certitude de vouloir mener de manière régulière ce type d'activité, le mieux est certainement de vous orienter vers cette activité qui a une réglementation différente d'une SCI en votre nom propre.