



## Vente d'une résidence locative de moins de 5 ans

Par **laliluna\_old**, le **26/10/2007** à **16:04**

Bonjour, je viens d'être mutée en urgence et j'ai donc mis ma maison (construite en 2004) en location en avril 2007, mais cette location me rapporte peu et je souhaiterais vendre la maison louée avec son bail en cour (bail de 3 ans).

Compte tenu que cette dernière est neuve dois-je payer la TVA + la plus value? Quelqu'un peu t'il m'éclairer?

J'ai fait construire ce bien 150 000 euros et je le revend 190 000.

Est-il possible que quelqu'un me donne un vague calcul de ce que je dois ?

Et surtout où et quand dois-je payer ces taxes?

Merci d'avance....

Par **Mike46**, le **27/10/2007** à **19:09**

Bonjour,

Oui vous allez payer la tva immobilière ainsi que l'impôt sur la plus value :

je vais vous faire un calcul estimatif de ces impôts avec vos informations :

**Montant Tva Immobilière:**  $(190\ 000/1.196)*0.196=31\ 137\ €$

**Montant Plus value:**  $(190\ 000 -(150\ 000+31\ 137))=8\ 863$

Il est enfin pratiqué un abattement fixe de 1.000 euros si vous êtes seul propriétaire ou de 2.000 euros si le bien appartient pour moitié à votre conjoint

$(8\ 863-1\ 000)*0.27=2\ 123\ €$

Ces sommes seront calculées et prélevées par le notaire lors de l'acte de vente.  
Cordialement

Ps: Vous pouvez diminuer du montant de cette TVA due sur la vente, celle que vous avez payée aux entreprises ayant participé à la construction. Il faut pouvoir en justifier au moyen de factures régulières. Il est très important dans cette hypothèse d'avoir fait établir le moment venu des factures, de les avoir conservées, y compris pour l'achat des matériaux.