



## Plus values et exonération

Par **AntoineNicolas**, le **01/07/2016** à **19:07**

Bonjour,

Je ne sais pas si je suis dans la bonne rubrique du forum. Pourriez vous le déplacer si ce n'est pas le cas svp? Merci.

J'ai acheté en avril 1987, 600.000 Francs, un commerce avec le logement au dessus. C'était notre résidence principale jusqu'en 2004. Ensuite nous avons transformé le logement en meublés de vacances et chambres pour le personnel.

Nous avons décidé cette année de mettre en vente le tout pour 810.000 €uros par une agence.

Un acheteur potentiel s'est proposé de racheter uniquement le commerce Murs et Fond pour 420.000 €uros. A nous de trouver un autre acheteur pour le reste (390.000 €uros).

Leur projet nous plait et nous voudrions accepter.

Mais j'ai beau chercher sur internet, essayer les simulateurs du web et en parler à des comptables, pas un ne dit la même chose au niveau des plus values fiscales et sociales que j'aurai à payer.

Pour vous, y aura t il des plus values fiscales et sociales sur le partie restaurant Murs et/ou Fond?

Y aura t il des plus values fiscales et sociales sur le partie Meublés de vacances que je vendrai par la suite?

L'agence, qui a mon bien à la vente me demande, pour que le dossier de mes acheteurs ait le plus de chance d'être accepté en banque, de vendre en deux fois: d'abord la vente du fonds (120.000 €uros) avec loyer sur les murs et promesse d'achat des murs (300.000 €uros pour 3 ans après. Ce montage modifie t il les frais et plus values à payer?

Quelqu'un m'a dit que si je voulais diminuer les plus values sur la partie Meublés de vacances, il fallait que j'y déménage pour que ça redevienne ma résidence principale comme auparavant le temps que je trouve un acheteur, Est ce vrai?

Qui est le plus à même de répondre à toutes ces questions?

Un comptable, un notaire, la CCI, un conseiller juridique, un avocat spécialisé?

Je suis un peu perdu.  
Merci de votre écoute.  
AN

Par **Visiteur**, le **02/07/2016** à **14:59**

bonjour,  
Domaine effectivement pointu.  
Pour la partie privée, l'exonération pour durée de détention peut être totale en 2017 (30 ans)  
Pour la partie pro, cela dépend aussi de son mode de détention et le cas échéant de la gestion comptable des immobilisations.  
Votre comptable est tout à fait habilité à vous le chiffrer.

Par **AntoineNicolas**, le **05/07/2016** à **19:36**

Bonjour,  
Mon comptable effectivement me chiffre exactement ce que je lui demande mais il ne me conseille pas, ni ne m'oriente vers d'éventuelles solutions auxquelles je n'aurais pas pensé. Peut être n'y en a t il pas d'ailleurs et ce serait pour cela qu'il ne m'en parle pas. Mais je reste sur une "mauvaise" impression et c'est pour ça que je demandais si le comptable était le plus à même de conseiller ou si d'autres professions étaient plus loquaces sur le sujet.  
Merci  
AN

Par **Visiteur**, le **05/07/2016** à **21:31**

Il n'y a pas, la comptabilité d'un coté, les règles fiscale d'un autre, le cadre est tracé.

Par **AntoineNicolas**, le **08/07/2016** à **11:17**

Personne pour me répondre?

Par **AntoineNicolas**, le **14/07/2016** à **10:40**

Bon je laisse tomber. Je vais voir ailleurs. Pragma a "tué" mon topic:  
Entre mon cabinet comptable (300 collaborateurs et 30 expert comptable) et le cabinet comptable de mon acheteur qui est à peu près du même acabit, il y a à peu près 100.000 €uros de plus value de différence. Alors vous comprendrez que pour moi le cadre n'est pas vraiment tracé et qu'il faut que je trouve des réponses plus pointues.

Bonne continuation  
AN