



## Plus-values immobilières, emploi et financement de sa résidence

-----  
Par Languille

Bonjour,

n'étant pas propriétaire de ma maison principale (en location logement social actuellement) et étant propriétaire d'une résidence secondaire que je souhaite vendre, je semble être concernée par l'exonération de la plus value car je souhaite en effet acheter ma résidence principale. La plus value estimée serait d'environ 50K?. Cependant, je m'interroge sur "l'ordre" dans lequel faire les choses pour bien en bénéficier et les modalités car nous sommes à la recherche active d'un bien immobilier principal pour s'installer avec mon conjoint.

Je compte vendre mon bien secondaire en fin d'année mais compte tenu de nos recherches, nous serions susceptibles de faire une proposition pour un bien dans les semaines qui viennent. Est ce possible dans ce sens de bénéficier de l'exonération ou bien dois-je vendre en premier ma résidence secondaire avant ma résidence principale ? Si cela est possible, comment cela doit se passer ?

Merci pour votre retour et votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'exonération s'applique lorsqu'il y a "réemploi".

Ce qui implique la vente de votre bien en premier puis l'utilisation de la somme reçue pour acheter la résidence principale.

C'est la définition de "réemploi".

-----  
Par AGEorges

Bonsoir Languille,

Le CGI est bien plus complexe que la simple traduction d'un mot en français.

La réponse à votre question devrait être là :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7284-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-30-20130923#Exception\_43]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7284-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-30-20130923#Exception\_43[/url]

Le pointeur vous met directement sur la partie de page qui traite de l'antécédence de l'achat de la RP par rapport à la cession de la RS ...

D'autres parties de ce BOFIP, dans la même page, peuvent aussi vous intéresser.

-----  
Par Languille

Merci infiniment AGEORGES !

De ce que je comprend, il est tout à fait possible de signer un compromis de la RP avant la vente de la RS, le tout étant que cela se fasse dans un délais raisonnable et que la somme soit bien re employée. Toutefois, je m'interroge sur La condition de mise en vente avant, elle s'apprécie comment ? Dans les faits, il se peut que nous arrivions à vendre la RS (acte définitif) avant la RP (dans le bien que nous avons ciblé, il se peut que nous fassions une vente longue).

j'en profite pour aller plus loin pour notre cas. Nous ne sommes pas mariés (nous le serons le 30/09 via séparation de biens), et c'est ma femme qui possède le bien en RS, et qui est locataire actuellement. De mon côté, je suis bien

propriétaire, cela aurait-il un impact pour qu'elle ne bénéficie pas de l'exonération

et enfin, concernant le re-emploi, que nous souhaitons total sur l'acquisition de la RP, pourriez-vous me confirmer le montant qu'elle devra re-employer ?

Bien acheté 105 000? (comprenant des travaux faits par des entreprises), vendu potentiellement 180 000?. La maison que nous souhaitons acheter se fera au moyen d'un prêt mais en répartition 60% / 40%, sa participation étant de 120 000?

Merci encore :)

-----  
Par AGeorges

Bonjour Languille,

Toutefois, je m'interroge sur la condition de mise en vente avant, elle s'apprécie comment ? Dans les faits, il se peut que nous arrivions à vendre la RS (acte définitif) avant la RP (dans le bien que nous avons ciblé, il se peut que nous fassions une vente longue).

La mise en vente implique des étapes comme signer un mandat avec une agence. Vous avez donc moyen de fournir une date effective. Disons que si vous vendez la RS avant, la question ne se posera pas, et sauf erreur, le délai pourrait aller jusqu'à 4 ans. (Vérifiez bien les dates, n'est-ce pas !).

Après, vu votre situation "matrimoniale", il faut probablement considérer que le fisc vous traitera comme des personnes séparées, avant le mariage. Mais après, même du fait de la séparation de biens, ce ne me semble pas possible sauf si vous ne vivez pas ensemble.

Si c'est votre "future" qui vend SA résidence secondaire, la PV ne vous concerne pas, et si elle décide de réinvestir sur SA résidence principale elle aurait droit à l'abattement.

Je ne sais pas vous en dire plus. Etant vous-même propriétaire de votre RP, l'épouser fera-t-il sauter ses droits ?? Peut-être faudrait-il que le mariage ait lieu après l'achat de la RP ?

Si John12 passe par là, il pourrait vous aider.

Les textes du fisc sont quand même clairs sur le fait que, même en cas de déclaration commune, le statut d'un des époux ne peut pas influencer sur les impôts payés par l'autre. Est-ce aussi le cas pour la fiscalité des plus-values ?