



## Vente immobilière et plus value

-----  
Par Rusty

Bonjour

C'est pour la Vente d'un bien qui est divisé en appartements qui ne sont plus loués depuis 8 mois. Si je vends y aura t'il une plus value imposable?

Merci

BONJOUR et MERCI. Formules de politesse.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

La plus value est la différence entre le prix de vente et le prix d'achat augmenté le cas échéant de certains frais ou travaux.

Si le bien était loué, cette plus value est imposable.

-----  
Par Rusty

Bonjour et merci pour cette réponse . Je pense que nous nous sommes bien compris ? Le fait que ce bien divisé en plusieurs appartements ait été loué ds le passé entraîne lors de sa vente une « plus value imposable » malgré le fait que j'habite moi même ce bien que je vais être obligé de vendre faute de revenus depuis des mois. ? Merci

-----  
Par yapasdequoi

La situation est plus complexe que vous ne l'avez présentée au début.

Vous occupez un des logements à titre de résidence principale : ce logement seulement peut être exonérée de la taxe. Le reste est imposable.

Si c'est par exemple 4 logements de surface équivalent, vous devrez payer la taxe sur 3/4 de la plus-value lors de la vente.

Si vous vendez par lot à des acquéreurs différents, il faut créer une copropriété. Ce n'est pas nécessaire si vous vendez le tout en bloc à un investisseur.

Votre notaire saura vous renseigner, d'autant plus que c'est lui qui fait la déclaration.

-----  
Par Rusty

Bonjour

Je profite de vos réponses pour bien comprendre j'espère que je n'ennuie pas .

C'est un mas de ville avec terrain 800m<sup>2</sup> . Une grosse maison familiale où des travaux( fait par mes soins) ont été réalisés pour créer des studios et t1 . Avec toujours eau et compteur unique pour tous.Et si je vends cela sera en un seul lot.

- 1/ ces travaux que je ne peux pas chiffrer avec des factures peuvent ils être estimés pour s'ajouter au prix d'achat?

- 2/ j'habite le premier étage depuis bientôt un an, ce qui est devenu ma résidence principale.

Je n'ai pas mis en vente encore c'est une éventualité c'est pour cela que je me renseigne pour tenter d'obtenir toutes les données.

- 3/ cette maison peut redevenir une seule habitation , en ce cas combien de temps pour qu'aux yeux de la loi ( deja est ce possible ?)ce bien redevienne une seule maison comme avant en 2016.

En vous remerciant pour vos réponses

Cordialement

Rusty

-----  
Par yapasdequoi

Quelques remarques :

Pour déduire des travaux, il faut des justificatifs. Sans facture, ce sera contestable par le fisc.

Avez-vous déclaré à l'urbanisme la division de cette maison en plusieurs logements ? Certaines communes n'autorisent pas les divisions...

Si vous vendez, vous devrez la garantie décennale sur vos travaux à votre acquéreur.

Il faut calculer précisément chaque scénario. Parfois payer la taxe sur une belle plus-value est préférable plutôt que risquer un redressement.

-----  
Par Rusty

Merci

Oui la division a été acceptée et est déclarée ( mairie,impôts) .

Oui vous avez sans doute raison d'ailleurs je ne cherche pas à tout prix d'éviter la taxe sur la plus value mais comme vous dites je regarde tous les scénarios puisque j'ai du temps devant moi.

Je me demandais en fait en même temps si de lui redonner son aspect familial n'aiderait pas à la vente . Comme vous le voyez je ne me focalise pas que sur la plus value mais j'essaie de penser à tout.

Qd vous me parlez de garantie décennale vous parlez des anciens travaux tout autant que les éventuels à venir ?

Merci

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Le travaux réalisés par vos soins depuis moins de 10 ans.

A déclarer dans l'acte de vente.