



Fiscalité vente à terme

Par kdupuis

Bonjour,

Je me renseigne sur la vente à terme et j'aimerais poser une question par rapport à l'imposition.

J'ai un terrain que je souhaite vendre. J'ai payé 90 000 ? il y a 3 ans. Il est estimé aujourd'hui à 130 000 ?. Si j'ai bien compris, je ne suis pas éligible à une exonération sur l'impôt sur la plus value et je payerai donc 36,2% de 40 000?. Par contre, je me demande si la vente à terme pourrait être un option pour minimiser le montant déclaré sur mon avis d'imposition. Suite à mes recherches, j'ai lu plusieurs fois que les mensualités ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu.

Par exemple, si le bouquet est à mon prix d'achat de 90 000? et les rentes sont 40 000 ? sur 10 ans, est-ce que j'aurais des revenus à déclarer sur mon avis d'imposition pour l'année de vente et les 10 prochaines années ? Mon objectif est de ne pas augmenter mon revenu fiscal de référence.

J'espère avoir été claire. Je vous remercie sincèrement pour toute renseignement que vous pourriez m'apporter.

Par Isadore

Bonjour,

Les mensualités ne sont pas des revenus (contrairement aux mensualités d'une rente viagère) mais une part du prix de vente, donc non imposables. Une vente à terme consiste simplement à se faire verser le prix de vente en plusieurs fois.

Mais la plus-value elle reste imposable sur le revenu. Accorder des facilités de paiement à l'acquéreur n'y change rien. La seule manière de ne pas augmenter votre revenu fiscal de référence va être de diminuer vos autres revenus (ou payer plus de charges déductibles), à moins de vendre sans plus-value ou de rentrer dans un cas d'exonération.

Par ESP

Bienvenue

Le fait de différer le paiement n'a pas d'impact sur le montant de la plus-value imposable ni sur le moment où celle-ci doit être déclarée.

Par kdupuis

Bonjour,

Un GRAND merci pour le temps que vous avez consacré de répondre à mes questions.

Je crois avoir compris que la vente a terme ne présente aucun avantage pour le vendeur. J'élimine donc cette option.

En vous remerciant encore pour votre bonté !

Par yapasdequoi

Bonjour,

La vente à terme représente un "crédit" que le vendeur fait à l'acquéreur. Il peut y trouver un avantage, mais certainement pas fiscal.

Par Isadore

Le vendeur peut trouver des avantages, y compris financiers, dans la vente à terme. Cela lui permet de bénéficier d'une vente sous une forme similaire à celle du viager mais sans aléa, et sans taxation sur le revenu des sommes perçues.

Comme pour un viager, les mensualités peuvent être indexées (sur l'indice du coût de la construction dans le cas d'une vente à terme). Au lieu de toucher X immédiatement, le vendeur touchera sur plusieurs années X + un pourcentage Y liée à l'évolution de l'indice.

Cette vente peut aussi donner lieu à des intérêts sur le montant du crédit consenti (la vente à terme s'appelle aussi "crédit-vendeur"). Au lieu que ce soit une banque qui touche les intérêts liés au prêt, c'est le vendeur. Évidemment les intérêts sont des revenus à déclarer au fisc, ce n'est visiblement pas ce que vous cherchez.

Un avantage indirect peut aussi être que l'acheteur sera prêt à payer plus cher que s'il payait comptant. Si emprunter lui coûterait 25 000 euros, il a intérêt à acheter à terme à 110 000 au lieu d'acheter 100 000 et de faire un prêt bancaire.

Mais effectivement, sauf par rapport à un viager, aucun intérêt particulier sur le plan fiscal.