



Exonération plus-value lors de la vente résidence principale

Par koko

Bonjour à tous,

Il est possible de bénéficier de l'exonération de la plus-value sur la résidence principale, lorsqu'elle est utilisée par l'ex-conjoint jusqu'à la date de la vente.

Voici mon cas, j'ai un appartement qui est un bien propre, il était notre résidence principale avec nos enfants jusqu'au divorce.

L'appartement est occupé par mon ex-femme et mes enfants. Je peux donc bénéficier de l'exonération de la plus value au titre de la résidence principale puisque mon ex-épouse y habite toujours.

Pouvez-vous me dire quel document je dois produire au notaire pour justifier qu'elle réside bien dans l'appartement ? ou s'agit-il juste de déclaratif ?

Nous ne sommes pas en bons termes depuis le divorce et il est clair qu'elle ne sera pas dans de bonnes disposition pour me fournir un justificatif, je n'ai pas encore démarré la vente.

Je vous remercie de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le jugement de divorce lui a-t-il donné le droit d'habiter ce logement ? sans contrepartie ?
Et comment pensez-vous mettre en vente alors que c'est son domicile ? C'est contradictoire ...

Avant de penser à la taxation, voyez dans quelles conditions vous pouvez mettre en vente et faire libérer ce bien sans outrepasser les décisions du juge.

D'autre part, si le jugement indique que ce bien est attribué comme logement principal à Madame, ce serait un justificatif suffisant pour les impôts

Par Isadore

Bonjour,

Le mieux est de poser la question au notaire.

Cette occupation a-t-elle été officialisée par un jugement ou un accord écrit entre vous ? Est-ce une forme de pension alimentaire pour les enfants ou de prestation compensatoire ? Il y a un bail ?

Je pense qu'une déclaration devrait suffire, si elle concorde avec la déclaration que votre ancienne épouse fait au fisc concernant sa résidence principale.

Mais si cette occupation a été officialisée, fournissez copie de la convention ou du jugement, ça ne mangera pas de pain.

Allez-vous mettre en vente ce bien occupé ?

Par stepat

Bonjour,

Une question bête : pas de risque que le bien qui n'est plus occupé par son propriétaire (bien propre) soit considéré par le fisc comme une pseudo-location.

Si oui l'exonération de la taxation de la plus-value tombe.

Désolé si ma question est idiote, mais je ne suis pas vraiment compétent en matière de divorce

Par 05031950

Bonsoir ,
AFFIRMATIF : Non pas d'exonération en l'espèce sauf pour la part de l'ex qui habite toujours dans le bien
Pour Monsieur si la vente n'a pas eu lieu dans un délai d'un an , taxation aux plus values . Le notaire confirmera j'en suis certain !!!

Par 05031950

NB : Le notaire verra que les déclarations fiscales de Mme sont à cette adresse . Cela suffira .
Pour vous si effectivement vous n'habitez plus là depuis au moins un an et que votre déclaration est déposée à une autre adresse : TXATION sur votre part
Il y a longtemps que vous êtes séparé judiciairement ?

Par ESP

05031950, bonjour
Merci de bien vouloir me contacter par messagerie svp.

Par ESP

Koko, bonjour et bienvenue
Depuis quand votre divorce est-il prononcé ?

Par yapasdequoi

Si c'est un bien propre à Monsieur, Madame n'a pas de "part" et n'est donc pas concernée en cas de vente de ce bien, que ce soit pour une taxation ou pour un dégrèvement !

Et si Monsieur a une résidence principale ailleurs, il faut se rapprocher des services fiscaux, car rien ne garantit qu'il sera exonéré, mais comme je l'ai déjà dit, ce n'est pas la priorité.

La première étape est de vérifier dans quelles conditions la vente peut avoir lieu dès lors que le jugement l'a attribuée à Madame, il faut savoir à quelles conditions.
Dans l'hypothèse que Madame ait obtenu un droit viager d'occupation, la vente sera déjà amputée de la valeur de ce droit, et donc la plus-value devient hypothétique.

Par 05031950

Exact yapasdequoi et pardon pour l'inattention

BIEN PROPRE de M. donc taxation sur la totalité si vente du bien non diligentée par M. depuis la séparation et depuis plus d'un an
Je suis affirmatif , M. n'a pas droit à exonération car il habite ailleurs et déclare ailleurs (seule chose à voir ?)
J'ai tant de cas similaire
La notion de résidence principale s'apprécie en vertu du principe d'annualité de l'impôt

Par Hibou Joli

Bjr,

Je me permets de remettre l'église au milieu du village car je lis des affirmations et des certitudes qui ne sont pas réellement motivées techniquement :

Il est admis, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente.

Il est précisé que la circonstance que le contribuable est propriétaire du logement qu'il occupe à la date de la cession de l'ancienne résidence commune des époux n'est pas de nature à écarter le bénéfice de l'exonération.

Le bénéfice de l'exonération n'est en revanche subordonné à aucun délai particulier entre la date de séparation et la date de mise en vente (RM Breton n° 14197, JO AN du 8 avril 2008, p. 3065). BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n°260

En d'autres termes la cession du bien sera exonérée en totalité comme résidence principale, qu'il soit propre ou commun et occupé par un seul des membres du couple même pendant plusieurs années. J'ai eu des cas similaires et tous furent exonérés dans le corps de l'acte de cession

Par 05031950

Bonjour ,
Voir Jurisprudence récente
N°Arrêt de la CAA de Marseille du 18 décembre 2024, 23MA01520

Pas d'exonération si délai supérieur à un an sauf circonstances très exceptionnelles
Héla je n'y peux rien et le notaire s'il concède se garantira et ensuite rectification fiscale jusqu'en CE : Bon courage

Par 05031950

Bonjour ;
ESFP me demande de le contacter le 06/01/2025 à 17:49
05031950, bonjour
Merci de bien vouloir me contacter par messagerie svp.

Comment ?

Par john12

Bonjour,
Je partage entièrement le point de vue de Hibou Joli, point de vue fondé sur la doctrine administrative publiée au BOI-RFPI-PVI-10-40-10, n° 260, déjà cité.
Il n'y a pas sujet à discussion et l'auteur de la question est, comme tout contribuable, en droit de revendiquer l'application de la doctrine, dès lors qu'elle n'a pas été rapportée, ce qui est bien le cas, en l'espèce.
Il peut donc être exonéré de plus-value, au titre de la résidence principale, pour autant que le bien ait été occupé, à titre de résidence principale par son ex conjoint, jusqu'à la date de mise en vente et que cette vente soit intervenue dans les délais normaux prévus par l'administration fiscale ou la jurisprudence.
Il n'y a pas de justificatifs particuliers à produire. Le notaire mentionnera, dans l'acte de vente, la situation réelle et éventuellement la référence au BOI.

Bien cordialement à tous

Par Hibou Joli

@05031950

Les mots ont un sens précis.

La jurisprudence que vous citez n'a rien à voir avec le cas réellement soulevé : le fait pour l'un des conjoints de ne pas

occuper la maison originelle qui ETAIT sa résidence principale et qu'il quitte en raison de son divorce ne lui fait pas perdre la possibilité d'être exonéré de plus value quand bien meme elle aurait eu lieu depuis plus d'un an. Alors que l'arrêt cité remet en cause le simple délai d'un an non respecté pour la revente et déjà posé par le BOI depuis 2008.

Désolé si le notaire est un bien mauvais professionnel pour une problématique aussi claire

Par 05031950

Bonjour à Tous , je ne veux surtout pas polémiquer
C'est pas le sujet

SVP : JE VEUX JUSTE AIDER ET EVITER LES ENNUIS A CEUX QUI DEMANDENT SECOURS

Le but de ce site n'est-il pas d'informer si possible les gens de leurs droits et des risques comme en l'espèce .
A TITRE PERSONNEL je suis d'accord , le moins d'impôt possible c'est le mieux mais là je suis sûr que le fisc réagira si l'acte exonère

Après une séparation, le conjoint qui n'occupe plus sa résidence principale ne peut plus être exonéré d'impôt sur les plus-values en cas de vente, contrairement à celui qui est resté sur place.

Ce n'est pas moi qui le dit mais le Juge Cass. Civ 1, 12.6.2024, Z 22-17.820)
de vente de ce bien, payer l'impôt sur l'éventuelle plus-value, a rappelé un arrêt de la Cour de cassation (Cass. Civ 1, 12.6.2024, Z 22-17.820).

Voulez vous le texte de l'arrêt intégral ?

lien : voir n°13 et suivants

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000049733716>

LA DGFIP CONFIRME :
"<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/nous-nous-separons-et-vendons-notre-residence-principale-allons-nous-payer-un>"

Les règles d'aménagement sont les suivantes , et ne sont pas celle de l'espèce à priori sauf info contraire.

L'ex-conjoint qui a quitté le logement au moment de la séparation bénéficie aussi de l'exonération d'imposition de sa plus-value, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- le logement constituait la résidence principale du couple lors de la séparation ;
- le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente ;
- la cession intervient dans des délais normaux de vente (voir ci-après).

Le bénéfice de l'exonération n'est en revanche subordonné à aucun délai particulier entre la date de séparation et la date de mise en vente.

Le caractère normal du délai de vente est apprécié par le service local qui tient compte de :

l'ensemble des circonstances de la vente :

- conditions juridiques de la séparation, durée de la procédure de divorce? ;
- des conditions locales du marché de l'immobilier ;
- des caractéristiques particulières du bien cédé ;
- des démarches effectuées pour la mise en vente du bien (annonces dans la presse, recours aux agences immobilières?).
- Un délai d'une année constitue en principe un délai maximal.

CONCLUSION (c'est pas ma faute SVP)

Cet époux ne peut pas bénéficier de l'exonération de l'impôt puisque le bien n'était plus sa résidence principale au jour de la vente, les mesures provisoires du divorce l'ayant forcé à demeurer ailleurs.

La mésaventure est arrivée dans un couple marié sous le régime de la séparation de biens, la résidence principale ayant été achetée par les deux époux, en indivision.

Le divorce avait été engagé et, dans une ordonnance de non-conciliation qui fixait les conditions de vie de chacun en attendant le jugement de divorce définitif, le juge avait dit que l'épouse demeurerait au domicile conjugal.

Le mari était donc parti vivre ailleurs.

Pas de répartition de l'impôt

Un an plus tard, attendant toujours le jugement de divorce, les époux vendaient le domicile conjugal en réalisant une plus-value. Le mari qui n'y demeurait plus, devait donc payer l'impôt. Et il devait le payer seul car chacun des époux séparés de bien est seul tenu de l'impôt qui peut être dû sur sa part, sur sa plus-value, a précisé la Cour de cassation. Il n'y a donc pas de répartition de l'impôt entre les parts de chacun. Les époux ne partagent pas l'impôt. Selon la loi, un impôt et des prélèvements sociaux sont dus sur la plus-value des biens immobiliers non exonérés s'ils sont revendus moins de trente ans après leur acquisition.

De toute façon KOKO fera ce qu'il ou elle veut et espérons que le fisc lui foutra la paix
LA VRAIE QUESTION EST DONC DEPUIS QUEL DELAI M. EST PARTI !!

Par Hibou Joli

Tout ce bla-bla est totalement inutile - et il pollue la réponse - dans la mesure où le Bulletin Officiel des Impôts a pris une position qui lui est opposable et assure l'exonération des 2 membres du couple. Les jurisprudences citées n'ont PAS été rapportées à ce jour par l'administration fiscale. C'est le Ba-ba de la doctrine fiscale.

Je rappelle enfin que le délai de vente de un an n'a rien à voir au cas d'espèce car il est évident que le couple séparé devra le vendre dans le délai d'un an prescrit par le BOI. Dans le cas contraire il n'y aurait pas d'exonération du tout pour chacun d'eux.

Il est par ailleurs bien inutile d'utiliser une typologie d'écriture différente (capitales ou gras) afin d'imposer une position technique différente de celle citée par le BOI qui est limpide. La position sur ce cas précis sera bien entendu validée par le CRIDON que le notaire peut saisir en cas de problème d'interprétation. C'est celle là que je restitue

Ite misa est

Par john12

Bonjour à tous,
@Hibou Joli,
Je plussoie.

La doctrine est tout à fait claire. Le contribuable peut s'en prévaloir, bien évidemment, tant qu'elle n'a pas été rapportée (article L80 A du LPF, dernier alinéa). Les notaires connaissent bien la disposition. Il n'y a aucun souci pour l'auteur de la question et il est bien regrettable de l'affoler, à tort.

Bonne journée

Par 05031950

Bonjour ,
Je ne comprends pas ce discours "compulsif"

Je pensais que ce site était ouvert au sérieux du débat sans conclusions hâtive et édulcorées
Le rédactionnel de ce site prévoit le gras italiques etc?

Vous 'êtes pas d'accord ?

Vous n'avez pas lu le BOI que vous citez notamment le n°
260

LISEZ "LES MOTS ONT UN SENS PRECIS"

Il est toutefois admis, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente. Pour plus de précisions sur l'appréciation du caractère normal du délai de vente, il convient de se reporter au III-A § 190.

Donc ce n'est pas sa résidence principale à la date de la vente et l'intention de vendre et les démarches sont tardives .

Il n'y a pas indivision mais mise à libre disposition de l'ex qui ne bénéficie donc que de l'éxo TH

De toute façon je répète c'est au notaire d'en juger et s'il n'est pas d'accord , reste à réclamer au fisc . Dans le cas contraire après acte et 3 ans prescription si le fisc ne bouge pas

KOKO dit lui même "je n'ai pas encore démarré la vente" et son ex occupe le logement depuis la séparation .

La seule question : Depuis Combien de temps et si c'est assez long UN AN , risque fiscal .

Je n'interviendrai plus sur ce sujet dans un tel climat peu constructif

Bye Bye pour ce débat confus et inutile sans intérêt et KOKO n'a qu'à en tirer la réalité de l'existence d'un risque réel et d'un contentieux fiscal couteux . La décision lui appartient et personnellement si j'étais concerné et que le fisc m'attaque , je mettrais en cause les personnes en responsabilité avec trace des avis , ayant donné de "mauvais conseils" donnés sur ce site

Espérons donc que le fisc caviardera et que la cession intervient dans les délais normaux de vente. Pour plus de précisions sur l'appréciation du caractère normal du délai de vente, il convient de se reporter au III-A § 190.[/b

Pourquoi KOKO ne questionne-t-il pas la DGFIP via messagerie sécurisée ???
Curieux

Par ESP

Bonjour

Pour ma part, je fais confiance à John12, qui fait la quasi unanimité par la qualité de ses réponses et de par ses responsabilités précédentes dans l'administration fiscale.

J'ajoute, et c'est ma propre expérience, que la période souvent estimée à environ un an, peut varier en fonction des circonstances.

Il n'existe pas de texte de loi précisant ce délai d'un an, mais il s'agit plutôt d'une pratique administrative admise.

Chaque situation est unique. Les services fiscaux apprécieront au cas par cas si le délai de vente est raisonnable, en tenant compte de l'ensemble des circonstances (durée du divorce, occupation par le conjoint divorcé, etc.).

Par koko

Bonjour à Tous,

Avant tout, je tiens à vous présenter mes vœux pour cette nouvelle année et vous remercier de votre aide.

Mon intention n'est pas d'utiliser les informations à d'autres fins qu'à titre informatif, soyez bien rassurés. Je vous remercie encore de vos contributions. Je souhaite juste préparer mon dossier pour ne pas être pris de court devant le notaire, si j'ai droit à cette exonération.

Voici quelques précisions :

Le divorce a été prononcé en 2011, mon ex-épouse a le droit d'occuper le bien « jusqu'au paiement intégral de la prestation compensatoire, ou elle devra quitter les lieux ». Aucune contrepartie financière n'est indiquée dans le jugement.

J'ai contesté le montant de PC via un Pourvoi en cassation avec Rejet en 2013.

A ce jour je n'ai pas payé la prestation.

Pour répondre à la question de @Yapasdequoi, nous étions mariés sous le régime de la séparation des biens et l'appartement est un bien propre. Je pense pouvoir le revendre même s'il s'agit de la résidence principale de mon ex-épouse ?

Il semblerait qu'au-delà d'un an je perdrais le bénéfice de l'exonération, (le dernier jugement est de 2013 bien plus d'un an).

Si toutefois comme j'ai pu lire dans les réponses, le délai d'un an n'est pas applicable dans le cas présent, que dois-je produire au Notaire, pour que celui-ci ne retienne pas le montant de la plus-value. Il me semble normal qu'un justificatif me soit demandé par le Notaire, puisque l'exonération est mentionnée dans l'acte, que ce dernier doit à mon sens s'assurer de la véracité de ce qu'il mentionne dans son acte.

Sachant que mon centre des impôts n'est pas le même que celui de mon ex-épouse et qu'elle ne me donnera AUCUN JUSTIFICATIF pour que je puisse bénéficier d'une exonération (si j'y ai droit !). Nos rapports sont TRES TRES conflictuels.

Merci encore.

Par 05031950

CONCLUSION

Le BOI 8-M-2-07 dit:§ 2 -5

La condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours satisfaite en cas de séparation ou de divorce, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait alors sa résidence principale

Rien ne prouve que la contrainte de domicile a été décidée par jugement de divorce d'autant plus qu'il se peut qu'il y ait eu consentement mutuel, donc pas contrainte.

De plus voir le délai raisonnable de vente ? Pas acquit que M. puisse avoir une cession dans un délai raisonnable (quand c'est gratuit pourquoi pas en profiter?)

QUESTION insuffisante, il y a trop de flou et réponse sans objet ni décisive

Par Hibou Joli

Bjr,

@05031950
BOI 8-M-2-07 etc etc

Cette documentation est caduque ! Non reprise par le BOFIP dans sa rédaction de 2012. Elle ne vaut rien

@ESP

Dans un contexte économique normal, un délai d'une année constitue en principe le délai maximal. Cependant, l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui s'apprécie au regard de l'ensemble des circonstances de l'opération, notamment des conditions locales du marché immobilier, du prix demandé, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences effectuées par le contribuable pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.). BOI-RFPI-PVI-10-40-10 Le délai est confirmé par l'administration fiscale depuis 2008 (période de la crise des subprimes)

Je rappelle qu'au cas présent il ne s'agissait pas de ce délai dont il était question mais de l'exonération du conjoint divorcé. La question initiale a été polluée et détournée. Il n'est pas non plus nécessaire d'avoir exercé dans l'administration fiscale pour disposer d'un raisonnement clair et argumenté : une formation universitaire de haut niveau y contribue tout autant. Passons puisque je suis souvent d'accord avec les réponses de John12 (et inversement)

@kokko

Le notaire fera état du BOI maintes fois cité pour que la plus-value soit exonérée. Il l'a connue nécessairement puisqu'ils ont bénéficié de formations à cet égard. Et qu'elle ne fait aucun doute quant à son application

Par 05031950

FIN DE DEBAT

Séparation 2011, il y a longtemps!!! et caducité du BOI 2007 et la vente n'est pas prête d'avoir lieu ni aucune démarche faite ; donc très difficile de prétendre à l'exo et en sus le "conflit" (imaginez il y a eu cour de cass ?) risque de faire durer la mise en vente avec délai plus qu'un an.

Comment justifier pour M. La qualification résidence principale en 2011 ? (Rien sur compte perso impôt classement)
La preuve qui incombe à M. ne peut être apportée que c'était la résidence principale

Par koko

Je vous remercie.

Pouvez-vous juste me préciser (si vous le pouvez) quel justificatif je dois remettre au notaire pour prétendre à l'exonération ?

Merci.

Par Hibou Joli

Copiez ceci à destination du notaire : la suite sera de son ressort. S'il a demandé quelque chose, ce dont je doute

Le bénéfice de l'exonération n'est en revanche subordonné à aucun délai particulier entre la date de séparation et la date de mise en vente (RM Breton n° 14197, JO AN du 8 avril 2008, p. 3065). BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n°260

Par ailleurs la plus-value n'est PAS gérée par votre Centre des Impôts sur le Revenu mais par celui qui gère

L'ENREGISTREMENT de l'acte de vente c'est à dire la Publicité Foncière. Ca n'est pas la même matière ni la même maison

Par 05031950

Si le SIP (Centre des Impôts sur le Revenu)le SIE service de l'enregistrement PLUS le service de la Publicité Foncière (anciennes conservations des hypothèques) font partie de la même maison DGFIP

Au sein d'un département il y a en général plusieurs hôtels des finances publiques comprenant ls services suivants.

Après enregistrement l'acte déposé est transféré en instantané après contrôle formel , numériquement à tous les services concernés de contrôle sur leurs PC perso via diverses application dont la BNDP (base de données informatique) qui regroupe tous les actes juridiques déposés soit en SIE soit service de l'enregistrement.

Le contrôle est assuré par les cellules PCRCP de l'hôtel des finances publiques qui comprends différents services LE TOUT sous supervision de la direction départementale

- SIP Assiette (contrôleurs des déclarations de personnes physiques autres qu'entreprises
- SIE recouvrement
- Services de Vérification au sein du SIE pour missions de compta et ESFP par inspecteurs
- Pôle de recouvrement spécialisé éventuellement(TVA , IR IS etc ..)
- Pôle de contrôle et expertise au sein du SIE (programmation et Vérification des entreprises et activités pro BA BNC etc ...)
- Pôle de contrôle des revenus du patrimoine .Inspecteurs pour contrôles Plus values , succession , IFI enregistrement etc ..

Tous ce beau monde travaille ensemble dans les mêmes locaux etéchange et communiquent aux personnels concernés en signalant les sujets qui les interloquent!

C'est ce dernier service qui analysera la question .

Le mieux est donc de le questionner via messagerie sécurisée sur site perso impôt ais à accéder

Par Hibou Joli

Vous n'avez décidément AUCUNE pédagogie ni aucun sens de la synthèse. Si je parle de "maison" c'est une métaphore pour justement faire oublier la cémentique fiscale. Pour que Koko comprenne plus concretement que son dossier ne sera pas géré par son service HABITUEL de déclaration des Impôts. Et c'est bien là le plus important.

Et vous rajoutez une couche malencontreuse, inopportune et hors sujet avec l'organisation de la DGFIP que je connais parfaitement. Avec vous Koko s'ENLISE dans le borbier. Votre intervention est sans intérêt, votre logorrhée verbale affligeante et la typologie que vous utilisez est agressive (capitale, gras italique)

Par koko

Bonsoir et merci.

Hélas personne ne répond à ma question faut-il produire une justificatif au notaire, ou simplement je déclare que mon ex-épouse occupe le bien ?

La 2ème solution me semble étonnante malgré tout.

Le notaire n'a pas obligation de vérifier les dires du vendeur étant donné que c'est lui qui prélève le montant de de cette plus-value et qui la reverse au services concernés ?

Merci.

Par Hibou Joli

Il vous a été répondu plusieurs fois :

- vous exposez votre situation au notaire
- vous citez le passage du BOI que j'ai donné (et répété)
- le notaire saura de quoi vous parlez en 2 minutes

- il citera le BOI dans son acte

= EXONERATION

Point final (et merci de ne pas abuser de ma patience)

Par Isadore

05031950, je pense qu'Hibou joli a raison et que Koko n'a pas besoin d'un cours sur le fonctionnement de administration fiscale.

Hélas personne ne répond à ma question faut-il produire un justificatif au notaire, ou simplement je déclare que mon ex-épouse occupe le bien ?

Sauf erreur de ma part, dans ma première réponse je vous disais qu'à mon avis aucun justificatif n'était nécessaire.

Le notaire n'a pas obligation de vérifier les dires du vendeur étant donné que c'est lui qui prélève le montant de de cette plus-value et qui la reverse au services concernés ?

Aucun texte ne l'impose. Le notaire peut procéder à une vérification mais il n'est pas tenu de prendre ses clients pour des menteurs.

Quand une personne vend sa résidence principale le notaire ne réclame en général aucun justificatif, il se contente d'une déclaration.

Ici le notaire a une raison de faire confiance à votre déclaration : votre épouse déclare ses revenus chaque année depuis la séparation. Si elle déclare comme résidence principale une adresse différente de celle du bien vendu, le fisc s'en rendra vite compte.

Conclusion : je pense que le notaire ne vous demandera aucun justificatif, et s'il vous en demande un, il vous dira lequel.

Par ESP

Mesdames et/ou messieurs

Je ne souhaite pas que ces échanges continuent sur ce ton.

Merci de faire un effort, faute de quoi je serai contraint d'agir et je n'aime pas cela.

Par koko

Je vous remercie tous pour vos contributions.

Je suis sincèrement désolé que vous ayez le sentiment que j'abuse de votre patience, telle n'était pas mon intention.

Je pense que votre patience a été mise à l'épreuve par d'autres contributeurs. Après relecture, je ne vois pas la réponse indiquant qu'il n'y a pas besoin de justificatif.

J'ai peut-être mal interprété !

Si vous relisez la question initiale, ma demande portait sur le justificatif à fournir au Notaire, alors qu'il ne s'agit pas de ma résidence principale. La question s'est ensuite "délayée" sur le sujet de l'exonération, et je ne mets pas en doute que le notaire comprendra en 2mn le point de l'exonération.

Oui, je peux voir avec le notaire comme vous l'indiquez dans votre réponse ! mais je n'ai pas démarré la mise en vente pour le moment, c'est pourquoi j'ai sollicité vos avis.

Etant dans une relation très conflictuelle avec mon ex-épouse, j'ai tout intérêt à anticiper la situation (peut-être trouver un arrangement avec elle avant la vente) si besoin), voilà but de ma question initiale.

Par yapasdequoi

Je pense pouvoir le revendre même s'il s'agit de la résidence principale de mon ex-épouse ?

Certes, mais ce sera une vente occupée, puisqu'elle a le droit de continuer à y habiter selon le jugement.

Vous devrez donc prévoir plutôt une moins value due à cette situation, ou bien réunir les conditions permettant la

libération de ce bien et la vente libre.

Par john12

@koko,

Relisez mon 1er post. Vous verrez que je vous ai dit qu'il n'y avait pas besoin de justificatif particulier à fournir au notaire, pour établir l'occupation de l'appartement, à titre de résidence principale, par votre ex épouse, puisque cette situation résulte du jugement de divorce. Et bien sûr, les services fiscaux n'auront pas de mal à vérifier la réalité des faits mentionnés dans le compromis et l'acte de vente.

Évidemment, je ne suis pas l'auteur principal des réponses.

Cdt

Par koko

Merci beaucoup Yapasdekoi.

C'est indiqué dans le jugement de divorce et le notaire demande la copie du jugement de divorce, pour le dossier.

Par yapasdequoi

Le notaire a raison de réclamer ce jugement, l'acquéreur le réclamera aussi !

Il n'aura non plus pas moyen de faire libérer les lieux....

sauf si le prix de vente vous sert à payer la PC ?

il pourrait l'exiger ...