



Abattement sur plus value immo et solde du prêt immo

Par phildom

bonjour,

je vend une résidence secondaire construite sur un terrain acheté en 2007 avec une déclaration d'ouverture de chantier en 2007, construction achevée en 2008. J'ai contracté un prêt immobilier pour l'ensemble.

Je souhaite savoir si le capital restant en cours de ce prêt immobilier que je vais solder peut venir en déduction dans le calcul du montant de la plus value générée par la vente du bien, ce en plus des autres abattements.

Je suis propriétaire de ma résidence principale et ferai des travaux de rénovation de celle ci avec une partie du montant de la plus value obtenue.

merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour

Non le solde du prêt ne permet pas de diminuer l'assiette de la taxe sur la plus value.
Et les travaux de votre RP ne sont pas considérés dans ce calcul.

Votre notaire fera le calcul pour vous

NB : Votre abattement se calcule pour les 15 ans de détention.

Par ESP

Bienvenue,

Le simulateur, en cas de besoin...

[url=http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml]http://plus-values.notaires.fr/simulateur/index.xhtml[/url]

Par phildom

bonjour et merci de votre retour.

Ne devrait on pas considérer 16 annuités de détention pour le calcul car l'achat du terrain s'est fait en juillet 2007 et l'ouverture du chantier de construction en août 2007. Je crois que ce sont ces éléments qui sont constitutifs du point de départ de détention.

La déclaration de fin de chantier a eu lieu fin déc 2008.

La vente sera actée fin décembre 2023 mais plus certainement en Janvier et au plus tard mi février 2024.

Quest-ce qui constitue l'année de détention? La date anniversaire de l'acquisition du terrain? L'année civile révolue? Je n'ai pas trouvé de précisions, merci d'avance pour vos informations.

Par ESP

Comme dit par yapasdequoi, le notaire fait lui même ces calculs, voyez le en préambule.

Par yapasdequoi

Je ne sais pas dans quelle mesure il va distinguer la date d'acquisition du terrain de celle de la maison (fin de construction) et scinder le calcul en 2 parties.

Par phildom

merci pour la réponse qui n'apporte aucune réponse exploitable

Par Ortzantz

Bonjour,

Le BOFIP précise bien que la plus-values relative au terrain doit être calculée en prenant en compte la date d'acquisition (paragraphe 110 relatif aux opérations de construction occasionnelles) :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912[/url], la durée de détention pour le calcul de la partie relative aux travaux commençant à partir du début des travaux. En pratique, cela veut dire qu'il faut faire un double calcul: plus-value sur la partie terrain et plus-value sur la partie construction. Et donc ventiler votre prix de cession entre valeur actuelle du terrain et valeur des constructions.

Cependant dans votre cas, compte tenu de la proximité des dates d'achat du terrain et de début des constructions, je ne suis pas sûre que le double calcul ait un intérêt puisque les années de détention permettant un abattement total seront les mêmes.

Par phildom

merci bien