



## Plus value suite mise en location résidence principale

-----  
Par OPING

Bonjour

Je vous présente la situation :

Nous sommes propriétaire d'une maison depuis 2003 en temps que résidence principale.

Depuis 06/2024 nous avons une nouvelle résidence principale et nous comptons mettre en vente cette 1ère résidence que nous habitons depuis 2003.

Au vue de comment se porte le secteur immobilier de la vente, nous envisageons de mettre en location ce bien pendant au moins 3 ans et on verra dans 3 ans ce que l'on fait, mise en vente ou poursuite de la location.

Si on part dans l'hypothèse que l'on remette en vente notre maison en 01/2028 serons nous imposable pour la plus value vu que l'on sera passé par la case location pendant 3 ans.

Merci d'avance pour vos réponses

Crdlt

-----  
Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Je vous conseille de faire des simulations d'imposition plus value.

[url=https://paris.notaires.fr/fr/outils-et-services/calcul-des-plus-values]https://paris.notaires.fr/fr/outils-et-services/calcul-des-plus-values[/url]

Car ce n'est plus votre résidence principale.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Du fait de la location, ce bien est devenu la résidence principale ou secondaire de votre locataire, plus la vôtre. La plus-value ne sera donc pas exonérée au titre de la vente de la résidence principale.

Voici un lien qui détaille les exonérations possibles en l'état actuel de la législation (aucune garantie pour 2028) :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees]https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Dès la mise en location vous devenez imposable sur la plus-value, car ce n'est plus votre résidence principale.

Il n'y a que votre résidence principale qui peut en être exonérée, avec souvent un éventuel délai de grâce lié au processus de vente.

La location pour attendre une meilleure conjoncture n'est pas forcément un bon calcul, mais c'est à vous de calculer vos risques dans les 2 scénarios.

-----  
Par OPING

Bonjour

Je vous remercie pour vos réponse, je suis allé sur le site de calcul des plus-values hors il me demande la date d'acquisition,dois je mettre la date du passage en tant de résidence à la location ? et si oui comment connaître la valeur au jour du passage à la location puisqu'en soit je ne fais pas d'achat, dois-je faire faire une évaluation de la valeur du bien que je garde précieusement?

En fait quand je vous lis, il semblerait que le fait de passer la maison en location remette le compteur à 0 pour ce qui est de la date pour le calcul de la plus-value au moment de la vente et ne tienne pas compte que ce soit une acquisition depuis 2003

Merci Olivier

-----  
Par yapasdequoi

C'est simple : Vous devez indiquer la date d'acquisition en 2003.  
Vous aurez un dégrèvement pour durée de détention.  
Au delà de 30 ans, il n'y a plus aucune imposition.

-----  
Par ESP

Indiquez bien 2003 comme date d'acquisition.  
L'abattement est total à partir le la 22ème année.  
Donc 20256 est important pour vous.  
Seules continuent les cotisations sociales jusqu'à la trentième.

Vous pouvez utiliser cet autre simulateur pour comparer les résultats.  
[url=https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/plus-value/]https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/plus-value/[/url]

OU

[url=https://www.pap.fr/vendeur/calcul-plus-value-immobiliere]https://www.pap.fr/vendeur/calcul-plus-value-immobiliere[/url]