



VENTE A LA DECOUPE RP

Par westlounge

Bonjour à vous,

Ma question est assez simple, je suis propriétaire de ma résidence principale de 180m² que j'aimerais vendre en 3 lots distinct 3*60m² (surement en créant une copropriété).

Comment cette vente est vue fiscalement puisque à la base tout est ma RP ? Ma plus value va t'elle est taxé ? si comment va se faire le calcul ?

En vous remerciant pour les éclaircissements

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bâtiment devra être divisé en lots par création de la copropriété (voir avec le notaire) et vous devrez au préalable le diviser physiquement (arrivées/évacuations d'eau, d'électricité, etc) en plusieurs logements indépendants. Ensuite, vous ne pouvez avoir qu'une seule résidence principale, il faudra choisir quel lot pour profiter de l'exonération fiscale lors de la vente par lots.

Par westlounge

pour la séparation c'est assez facile.

Par contre pour la fiscalité depuis toutes ces années je paie les différentes taxe de ma RP sur l'ensemble de la surface et lors de la vente ils vont compter 1/3 de ma RP, c'est vraiment pas juste...

Par yapasdequoi

Autre option : vendez le tout en une seule fois avant de diviser.

Par westlounge

je vendrais le tout beaucoup moins chère qu'en le découpant

Par yapasdequoi

Il faudrait intégrer les taxes sur la plus-value dans le calcul du projet.

Par Isadore

Bonjour,

Je vous confirme que pour le fisc le logement cédé doit être votre résidence principale, et que l'appréciation se fait au jour de la cession :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219#Residence_principale_du_ced_11]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4307-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219#Residence_principale_du_ced_11[/url]

C'est assez logique, vous ne pouvez pas fiscalement vouloir que le tout soit considéré comme un seul logement mais que pour le prix de vente ce soit trois logements. Vous ne pourrez pas gagner sur tous les tableaux.

Notez qu'il y a un abattement pour la taxe sur la plus-value, en fonction de la durée de détention du bien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864
[/url]

Et ce qui compte dans ce cas, c'est la date à laquelle vous êtes devenu propriétaire du bien, peu importe si vous le subdivisez ensuite.

Si cela fait longtemps que vous détenez le bien, vous aurez un abattement important qui ne devrait pas vous pénaliser.

Par westlounge

merci pour vos retours très clairs.

Est-ce jouer avec le feu de vivre dans un logement 7 en le déclarant en RP mois puis de la revendre en déclarant un autre logement en RP et ainsi de suite jusqu'au 3ème ?

Je vois que pour avoir une RP il faut y rester minimum 7 mois mais je ne vois pas de limite en nombre de vente de bien sur plusieurs années ?

Par yapasdequoi

Avez-vous entendu parlé de l'abus de droit fiscal ?
Votre "optimisation" ne laissera pas le fisc indifférent ...

Par LaChaumerande

Bonjour

J'y vois moi aussi une man?uvre frauduleuse qui n'échappera pas la vigilance du fisc. Vous devrez vous acquitter de la taxe sur la plus-value + majoration de 80% pour abus de droit fiscal.

Par Isadore

Après, évidemment, tout dépend de la réalité de la situation. Si vous vivez réellement dans le bien et que deux ou trois ans s'écoulent entre chaque vente, oui, c'est possible.

Je vois que pour avoir une RP il faut y rester minimum 7 mois
Pas du tout, la loi ne prévoit aucune durée minimale. La chose s'apprécie au cas par cas. Avec un excellent motif justifiant une revente rapide il est possible d'être exonéré de la plus-value après avoir occupé sa résidence principale un ou deux mois.

L'important, c'est que si vous finissiez devant le juge celui-ci n'ait pas l'impression que vous le preniez pour un imbécile quand vous lui expliquiez que le logement était votre résidence principale "pour de vrai".

Par yapasdequoi

surtout après avoir déménagé 3 fois dans le même immeuble...