Plus value immobilière

Par **ayrolle**, le **10/08/2006** à **15:00**

bonjour,
je voudrai savoir si la loi des cinq ans s'applique pour la revente d'un immeuble qui est la résidence principale du vendeur. Celui-ci a acheté sa maison en 2002 et souhaiterai la vendre à l'heure actuelle. Sera t-il imposé sur la plus value puisque cela ne fait pas cinq ans qu'il l'habite ? ou bien cette règle des cinq ans ne s'applique pas dans ce cas ? le CGI n'est pas explicite dans le cas d'un immeuble particulier. Merci de votre aide.

Par **jeeecy**, le **10/08/2006** à **19:39**

hummm ceci est du droit fiscal

je deplace le topic dans la bonne partie

Par **cirdess**, le **11/08/2006** à **12:27**

La loi "des 5 ans" n'a plus le meme rôle qu'avant.

Désormais, pour être exonéré de plus value, le fait que l'immeuble soit la résidence principale suffit. Cela a été fait pour faire fasse à la plus grande mobilité des gens.

Les "5 ans" serevent encore pour un abattement en cas d'immeuble qui ne constitue pas la résidence principale.

En attendant les confirmations d'Olivier.

Par **Olivier**, le **11/08/2006** à **14:03**

Je suis flatté ^^

Effectivement la loi prévoit maintenant que le fait que ce soit la résidence principale du vendeur suffit à l'exonérer de plus value

Par **ayrolle**, le **19/08/2006** à **18:07**

merci de la confirmation de cette exonération. les cinq ans ne restent donc valables que pour une résidence secondaire ou lors d'un héritage par donation partage avec usufruit au dernier des vivants.

Par **cirdess**, le **20/11/2006** à **13:58**

Je ne sais pas si c'est une question, mais dans le cas contraire, je crois que nous n'avons pas les mêmes informations.

S'agissant exclusivement de l'imposition des + values (et non de la TVA), les résidences secondaires ne sont exonérées que dans la mesure où elles sont détenues par le propriétaire depuis plus de 15 ans, ce qui correspond à un abattement de 10% par année de détention après la 5ème année.

D'autre part, l'imposition des + values n'a lieu qu'en cas de cession à titre onéreux (vente, échange, apport en société). A mon sens, la donation ne donne donc pas lieu à cette imposition.
Toutefois, l'estimation qui aura été faite dans le cadre de la donnation pour le calcul des droits de mutation ne doit pas être trop sous-évaluée car elle servira de base au calcul de la + value en cas de revente de l'immeuble.

Par **Olivier**, le **20/11/2006** à **18:48**

bonne analyse cirdess je suis à 100 % d'accord avec toi, à ceci près que dans le cas de la donation, il me semble que le prix d'acquisition est égal à zéro et que la plus value taxable est égale au prix de vente, d'où l'intérêt de ne pas revendre un bien acquis par donation avant un délai de 15 ans

Par **Camille**, le **21/11/2006** à **12:15**

Bonjour,
Euh, là j'ai un gros doute. Il me semble que la valeur d'acquisition, comme le dit cirdess, est la valeur estimée du bien au jour de la donation (d'ailleurs, servant de base au calcul des droits de mutation éventuels)(puisque, même s'il s'agit d'une donation à titre gratuit, elle ne l'est pas forcément, gratuite, vis-à-vis du fisc...). Heureusement d'ailleurs. Sinon, fiscalement, ce serait intenable.

Par **Olivier**, le **21/11/2006** à **12:49**

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

il me semble tout de même que le montant de l'estimation dans l'acte de donation ne sert que pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit et la perception des droits... Je vérifie ça cet aprèm

Par **Olivier**, le **22/11/2006** à **14:36**

bon voilà mea culpa je me suis trompé, voici la bonne parole de l'administration fiscale (instruction du 14 janvier 2004) :

[quote:28l002vy]Le prix d’acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu’il a été stipulé dans
l’acte (CGI, art. 150 VB-I). En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d’acquisition s’entend de la valeur vénale au
jour du transfert diminuée, le cas échéant, de l’abattement prévu à l’article 764 bis du CGI.
[/quote:28l002vy]

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés