



Taxe sur résidence secondaire

Par **MKx**, le **01/09/2011 à 17:27**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison principale depuis 18 ans & d'une maison de vacances depuis 30 ans, (je dis maison de vacances car cette maison n'a pas de chauffage et est peu adaptée pour une utilisation à l'année). Ces deux maisons étaient déjà en vente avant le 24 août 2011.
Suite aux mesures fiscales "Fillon", je compte vendre d'abord ma maison principale actuelle, puis déclarer ma secondaire en principale et la vendre également.
En théorie mon plan semble légal mais n'y a-t-il pas une durée d'occupation obligatoire pour la vente de la deuxième maison.
Les services fiscaux ne seront pas dupes sur mon "manège" pour échapper à la taxe et de ce fait je devrais rester dans la stricte légalité.
Je précise que mon épouse et moi-même serons en retraite début 2012 et que le but de l'opération est d'acheter un terrain et construire; le montant de
En espérant avoir été clair dans ma description.
Cordialement

Par **mimi493**, le **01/09/2011 à 17:29**

Le truc est que vous devez réellement vivre dans la maison de vacances. Vous y domiciliez fiscalement (les impôts), socialement (la sécu, l'urssaf éventuellement). Ça doit être votre domicile réel.

Par **francis050350**, le **04/09/2011 à 14:28**

Bonjour Madame,
Tout d'abord je précise que je suis un ancien inspecteur des impôts de fiscalité immobilière tout particulièrement chargé lorsque j'étais en activité de ce genre de

sujet(actuellement je suis avocat bien qu'ayant dépassé 60 ans).
Cela dit votre présentation de la situation est parfaitement légale. Vous avez parfaitement le droit de vendre votre résidence principale actuelle exonérée de plus value et ensuite dès lors que vous n'aurez plus qu'une propriété de la déclarer l'autre comme votre résidence principale à edf aux impôts par transfert de courrier à cette adresse etc... (même qq mois suffisent dès lors que c'est votre seul immeuble).
Bien entendu **vous pouvez ensuite vendre ce dernier bien en exonération** . MAIS ATTENTION pensez à ces olibrius que j'ai cotoyé 40 ans qui ne pensent qu'à une chose **vous taxer !!! envers et contre tout** . Il faut donc bien préparer votre situation ; surtout n'indiquez pas la vétusté et l'absence de chauffage et de commodité , ce sont des éléments qu'ils ne peuvent vous opposer si vous n'indiquez pas vous même que cela vous empêche de jouir du bien conformément à sa destination , c'est votre problème. Il ne faut jamais se laisser faire et accepter l'inacceptable avec les impôts . **Qui est le truand ? le fisc ou vous ? lorsqu'on établit de telles règles que celles prévues ? C'est un encouragement à ne pas se laisser faire . L'Etat tente une spoliation en changeant les règles pour la 3ème fois en 6 ans .** Le seul risque en ce qui vous concerne c'est en fait la **procédure de répression des abus de droits** qui est en fait rarement utilisée .celle-ci consiste pour le fisc à apporter la preuve que le seul but que vous poursuivez est de ne pas payer l'impôt (ne jamais le dire donc).
Par contre (excusez moi d'être long) mais il arrive souvent que le fisc utilise une procédure de répression des abus de droit déguisée sans le dire en opérant une rectification et en ne motivant que sur le simple intérêt fiscal que vous entirez ; c'est **une erreur de procédure qui vicie complètement le rappel et rendent nulles les velléités du fisc** . C'est en fait la seule chose que vous risquez et qui sera victorieusement débattue à votre profit le cas échéant , mais hélas les agents du fisc n'admettent pas facilement leurs torts et il faudra faire du contentieux.Vos frais seront dédommagés par l'Etat si on vous ennuie , mais... c'est un peu long d'attendre mais de toute façon le sursis à paiement art L. 277 du LPF vous dispense de paiement jusqu'à l'issue contentieux .
Je suis à votre disposition si vous avez besoin à ce moment là d'un défenseur .

Par MKx, le **04/09/2011 à 21:15**

Merci francis050350 pour cette réponse très précise.
Je voudrais simplement rajouter une précision à mon énoncé initial; Le montant des ventes de ces deux maisons (deux fois 150000 €) couvre tout juste le prix d'achat d'un terrain et la construction d'une maison adaptée à notre future vie de retraité. Ce projet n'a donc rien de spéculatif.
Bien cordialement

Par francis050350, le **04/09/2011 à 21:35**

Bonsoir ,
Alors n'hésitez pas . faites la 1ère vente et ensuite achetez votre terrain Et ensuite vendez votre 2ème maison ET**surtout ne vous laissez pas faire** par le fisc s'ils vous ennuient !!! Ils ont tort , cela est très peu sur qu'ils vous cherchent des noises compte tenu de l'enjeu . Gardez mon contact si par malheur ils essayaient. C'est certes "chiant" mais pour gagner quand on a raison il faut parfois se battre.

Par francis050350, le **04/09/2011 à 21:38**

Précision: rnSURTOUT Indiquez dans les deux ventes au notaire qu'il s'agit de VOS résidences principales sinon c'est lui qui prélèvera l'impôt au taux maxi pour la 2ème.(32,5 % X prix de vente - prix d'achat(ou d'acquisition à titre gratuit) majoré de l'inflation

Par **henri89**, le **22/09/2011** à **11:22**

Bonjour,rnla taxe des 32.5% sur la vente de residence secondaire s'applique-t-elle si on detient le bien depuis + de 30 ans ?rnMerci pour votre reponse

Par **Michel**, le **22/09/2011** à **11:52**

La taxe de 32,50 % s'applique sur les Plus values, et elle ne s'applique pas pour les biens possédés depuis plus de 30 ans.rnrnMichelrnLegalacte