



Diminuer ou exonérer plus value immobilière

Par **toinou05**, le **14/10/2016 à 11:40**

Bonjour,
Après m'être séparé il y a 3 ans de mon ex compagne, nous vendons notre maison maintenant après l'avoir louée pendant deux ans.
Nous avons chacun refait nos vies et pour ma part je suis hébergé à titre gracieux chez mes parents.
La maison a été construite en 2013 après avoir acheté un terrain en 2012 et la déclaration de fin des travaux a été réalisée en août 2016.
Ayant fait beaucoup de travaux moi-même et fait faire sans déclarer, je me retrouve assujéti à l'impôt sur la plus value lors de la vente car les matériaux achetés ne sont pas pris en compte.
Est-ce que les taxes d'aménagement, les frais d'architecte, les frais de la cuisine achetée et montée par une entreprise vont être pris en compte?
D'autre part mon ex compagne est enseignante et ne peut pas enseigner près du lieu où se trouve la maison.
Nous avons mis notre maison en agence et l'agence prend près de 15000€ aux futurs acquéreurs, est-ce que ces frais peuvent rentrer en compte?
Pour ma part, je compte réinvestir de suite après avoir vendu.
Il y a-t-il une solution pour être exonérés ou diminuer cette plus value avec le contexte que je viens d'exposer?
Merci d'avance

Par **goofyto8**, le **14/10/2016 à 14:07**

BONJOUR **marque de politesse** [smile4]
Il n'y a pas de taxation de plus-value pour la vente d'une résidence principale.

Par **toinou05**, le **14/10/2016 à 14:16**

Merci pour l'info.
Le problème c'est que la maison était louée jusqu'au mois dernier.
La elle

ne l'est plus mais le compromis à été signé. Donc est ce que ma maison peut constituer ma résidence principale même si ça ne fait qu'un mois qu'elle n'est plus louée ?

Par **goofyto8**, le **14/10/2016** à **17:13**

Bonsoir,
C'est à vous de voir si vous voulez la déclarer au notaire comme résidence principale (exonérée de plus-value) ou résidence secondaire (avec calcul de plus-value).
Faites le bon choix.

Par **morobar**, le **14/10/2016** à **17:49**

Si je comprends bien, cette maison n'a jamais été votre résidence principale.
Auquel cas vous pouvez bénéficier de l'exonération de la plus-value dans les conditions suivantes:
- Exonération applicable à la cession d'un logement autre que la résidence principale
- La plus-value que vous réalisez lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée sous réserve des conditions suivantes :
- vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ;
- vous procédez au emploi du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à votre habitation principale.
Si le emploi est partiel, l'exonération de plus-value est proportionnée à la fraction du prix de cession qui est effectivement employée.