



Imposition plus-value vente de deux biens contigus

Par **gilder**, le **04/12/2016** à **17:15**

Bonjour,

Je possède une résidence principale constituée d'une parcelle A et d'une maison individuelle acquise en 1983

En 1995, j'ai fait l'acquisition d'une parcelle B sur laquelle se trouve une autre maison et qui est contigue à ma parcelle.

Je n'ai jamais procédé au remembrement des parcelles A et B, et j'ai donné la maison de la parcelle B en location pendant plusieurs années.

Aujourd'hui j'ai une offre d'achat pour l'ensemble des deux biens parcelle A et parcelle B (le locataire est parti) par un constructeur immobilier.

Si j'ai bien compris la fiscalité, la maison de la parcelle A constituant ma résidence principale ne sera pas soumise à l'impôt sur les plus-values.

Mais qu'en est-il de la maison de la parcelle B ?

Est-ce que le notaire devra procéder à deux actes de vente car sinon il est impossible de connaître la plus-value dégagée par la vente ?

Ou est-il possible que je déclare que A et B constituent depuis le départ du locataire ma résidence principale de manière à n'être pas imposé ?

Par **Visiteur**, le **04/12/2016** à **17:39**

Bsr,

Vous ne pouvez résider dans 2 habitations au titre de la résidence principale, la parcelle B sera soumise à l'imposition de la plus-value, mais vous savez certainement que celle-ci est dégressive, vous possédez ce bien depuis 22 ans (2017) et donc, vous bénéficiez d'un abattement lié à la durée de détention, qui est appliqué à partir de la sixième année, et peut conduire à une exonération de l'imposition au bout de 22 ans...

Jusqu'à cinq ans de détention 0 %

6^e année 6 %

...20^e année 90 %

21^e année 96 %

22^e année 100 %

APRES 30 ans pour les prélèvements sociaux..

l'abattement pour durée de détention s'établit de la manière suivante :

1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la

cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention
9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.
Délai de détention Pourcentage
d'abattement Jusqu'à 5 ans de détention 0 %
...
20e année 24,75 %
21e année 26,4 %
22e année 28 %*****reste 72%
23e année 37 %
24e année 46 %
25e année 55 %
26e année 64 %
27e année 73 %
28e année 82 %
29e année 91 %
30e année 100 %
Resterait donc, sauf erreur, en 2017, seulement 11,16% du montant de la plus value immobilière.

Par **gilder**, le **04/12/2016 à 18:02**

bonsoir,
merci
[citation]Resterait donc, sauf erreur, en 2017, seulement 11,16% du montant de la plus value immobilière.
[/citation]
Donc la maison de la parcelle B subira une taxation de 11,16% (au titre des prélèvements sociaux sur la plus-value).
Par contre, si le constructeur m'offre un prix global pour l'ensemble, comment sera calculée la plus-value sur le bien B ?
Est-ce qu'il faut impérativement dissocier les deux actes de vente pour la taxation de la maison B ?

Par **Visiteur**, le **04/12/2016 à 20:15**

Pour moi, il n'y a qu'un vendeur, un acheteur, donc un seul acte.
Dans l'acte, chaque parcelle sera décrite et son prix indiqué.
Sachant que le notaire est chargé de la partie fiscale, ne vous inquiétez pas outre mesure.