



Plus-value immobilière résidence secondaire

Par **rouky**, le **08/02/2012 à 18:13**

Bonjour, je suis propriétaire d'une résidence secondaire acquise en 1990 par l'échange, avec soulte, d'une maison dont l'acquisition s'était faite en 1984. En cas de vente, le calcul de la plus-value se ferait à partir de l'acte d'achat initial de 1984 ou de l'acte d'échange de 1990 ?
Merci de votre réponse.

Par **Jjnot**, le **08/02/2012 à 23:16**

Bonjour,
La plus value est calculée au jour de l'acte d'échange (on prend toujours la date sauf exceptions dite des opérations intercalaires ce qui n'est pas le cas ici de l'entrée du bien dans votre patrimoine, ici c'est l'échange)
Pour le calcul de la plus value il faut prendre le prix de vente du bien (ex: 101 000) aujourd'hui auquel on retranche la facture de diagnostics que vous aurez à payer ex: 1000) soit égal à 100 000. D'autre part on va prendre ensuite la valeur du bien au jour de l'échange évalué dans l'acte (ex: 20 000) auquel on ajoutera les frais d'acquisition (le but étant de déduire on a le choix entre prendre un forfait de 7,5% sur la valeur du bien soit dans mon exemple sur 20 000 ou s'ils sont plus intéressants les frais réellement payés (votre notaire pourra vous les donner ou si ce n'est pas le même se procurer la facture du confrère) en plus de cela étant propriétaire depuis plus de 5 ans vous avez droit d'appliquer un forfait de 15% sans justificatifs pour les frais d'amélioration de réparations ou bien d'indiquer les montants réels sur factures si cela est plus intéressant (comme pour les frais d'acquisition). Une fois les deux termes calculés vous appliquez un abattement de 2% par an au delà de la cinquième année jusqu'à la dix septième année de détention et 4% par an de la dix septième année jusqu'à la 24ème année, enfin 8% de la 24ème à la 30ème pour le 100% voilà pourquoi on parle d'exonération de plus value au bout de 30 ans.
Une fois tout cela calculé vous appliquez le taux de 32,5 % au résultat trouvé pour connaître le montant de

la plus value, à payer.
soit en plus clair et dans le cas de mon exemple chiffré
Prix de vente 101 000
- frais diagnostics 1000
= 100 000
Prix d'acquisition 20 000
- Forfait frais acquisition (7,5%) 1500
- Forfait dépenses améliorations 3000
= 24 500
100 000 - 24 500 = 75 500
abattement 40% (12 ans à 2% et 4 ans à 4% j'ai pris 11 ans car je ne sais pas le mois où vous avez réalisé l'échange en 1990)
75 500 X 60% (c'est 100- 40% d'abattement) = 45 300 €
Il convient d'appliquer le taux de 32,5 % sur la somme ci dessus
45 300 X 32,5% = 14 723 c'est le montant de la plus value à payer dans mon exemple qui peut différer selon le choix sur les forfaits frais d'acquisition et forfait améliorations
Cordialement

Par impôt plus-value, le 09/02/2012 à 01:15

La résidence principale peut être exonérée si vous remplissez certaines conditions. Si vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale, vérifiez si vous remplissez les autres conditions.
<http://www.lavisiteimmo.fr/blog/plus-values-immobilieres-sur-residence-secondaire-le-senat-serre-la-vis/>

Par impôt plus-value, le 09/02/2012 à 01:16

La résidence principale peut être exonérée si vous remplissez certaines conditions. Si vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale, vérifiez si vous remplissez les autres conditions.
<http://www.lavisiteimmo.fr/blog/plus-values-immobilieres-sur-residence-secondaire-le-senat-serre-la-vis/>