



Exonération taxe sur plus-values

Par **biafin**, le **06/04/2011** à **13:59**

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain 15 000 euros en 2006 avec ma concubine (nous ne sommes pas marié).

Nous avons commencé la construction (je faisais les travaux moi même aucun artisan). destruction de l'ancienne bâtisse en ruine, terrassement, drainage, évacuation eau de pluie, fondations, dalles au sol, et quelques rangées de parpaings, plus bien sur l'eau et l'électricité amené sur le terrain.

Aujourd'hui, ne pouvant terminer cette construction faute de moyen financiers, nous sommes en surendettement en baque de France, et sommes dans l'obligation de vendre ce terrain avec son début de construction pour clôturer nos dettes et mettre fin a notre dossier.

Nous avons trouvé un acquéreur pour la somme de 45 000 euros qui nous permettrait de solder notre dette.

Le notaire nous a donc prévenue de la taxe sur les plus-values, 45 000 de la vente - 15 000 de l'achat de départ, = 30 000 sur lesquels nous allons être taxé à 31%.

Soit environ 9000 euros en moins sur la vente, ce qui nous met dans l'impossibilité de solder notre dette et relancera donc le dossier de surendettement sur plusieurs années étant donné nos faible revenue.

En cherchant un peu partout sur les sites de droits, j'ai constaté certains faits.

La plafond d'exonération sur la taxe de plus-values est de 15 000 euros.

Si le couple est marié le plafond s'applique alors a chacun d'eux, ce qui passe le plafond a $15\,000 \times 2 = 30\,000$ euros. Dans ce cas nous serions donc exonéré de cette taxe.

Sachant que nous ne sommes pas actuellement marié, et que le compromis à été signé. Si nous nous marions avant la finalisation de la vente (fin juin ce qui nous laisse 2 mois). pourrions nous alors prétendre a cette nouvelle limite de plafond et donc exonéré de cette taxe ?

Merci d'avance pour toutes infos nous permettant d'avancer dans ce dilemme.

Par **mimi493**, le **07/04/2011** à **18:41**

Le seuil de 15 000 euros est calculé en fonction de chaque quote-part et non sur le prix global de la cession.

Par **biafin**, le **08/04/2011 à 10:40**

Merci pour votre réponse, C'est à dire, pourriez vous être plus clair s'il vous plait.

Par **mimi493**, le **08/04/2011 à 11:00**

Si une maison vaut 30 000 euros, qu'elle appartient à deux personnes à 50/50, alors chacun a 15 000 euros, et exonération

Par **biafin**, le **08/04/2011 à 16:12**

dans notre cas la vente représente 45 000 euros, et non 30 000. la plus value est elle la même que si nous étions au seuil de 1 x 15 000 ?

Par **mimi493**, le **08/04/2011 à 17:25**

[citation]dans notre cas la vente représente 45 000 euros, et non 30 000.[/citation] donc il y a plus value possible

Par **biafin**, le **09/04/2011 à 10:36**

Merci pour cette réponse. une dernière question, Du coup le calcul de la plus value et la sommes que nous devons payer sera la même que si j'étais seul sur ce bien ?

Par **mimi493**, le **09/04/2011 à 11:42**

oui

Par **biafin**, le **09/04/2011 à 20:49**

OK, vraiment bizarre la loi française ^^ !
Un grand merci pour ces infos et pour le temps pris pour me répondre, votre site est vraiment utile et vous avez une rapidité de réponse

excellente.
Il me reste plus qu'à faire une demande de grâce présidentielle pour l'exonération de cette taxe ^
On a le droit de rêver ;o)

Par **francis050350**, le **12/04/2011** à **12:38**

Bonjour ,
Avez vous des factures d'achat de matériaux ? Celles-ci sont déductibles de la plus value sans compter un forfait de 7,5 % sur le prix d'achat.
Sinon , cela fait-il plus de 5 ans de date à date que vous avez acheté le terrain ? dans ce cas là 15 % de forfait pour travaux sans justification.

Par **biafin**, le **12/04/2011** à **16:15**

bonjour,
merci pour votre réponse. La secrétaire du notaire m'a dit que seul les factures des artisans étaient déductibles. J'ai toutes mes factures engendrées par les travaux sur le terrain (avec livraison sur ce terrain). En ce qui concerne la date d'achat, cela fera malheureusement 5 ans en décembre 2011.
Quelle loi puis je mettre en avant face au notaire pour faire valoir ce droit de déduction des matériaux ?
merci pour les infos que vous pourrez m'apporter.

Par **francis050350**, le **12/04/2011** à **16:44**

Bonjour ,
Je suis un ancien en fiscalité immobilière et effectivement la question a été posée pour les frais perso et résolue en faveur du contribuable je fais une petite recherche et je vous réponds.

Par **francis050350**, le **13/04/2011** à **12:10**

Bonjour ,
dans votre cas il s'agit de dépenses de construction de l'immeuble non achevé (avant achèvement = vente assimilée à un TAB)
Seuls peuvent EN PRINCIPLE être retenus les travaux effectués par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble, ou son acquisition si elle est postérieure, à l'exclusion des travaux réalisés par le contribuable lui-même MAIS EXCEPTION en ce qui concerne les travaux de construction initiaux, le contribuable peut si les travaux ne sont pas réalisés par une entreprise, déduire leur coût qui s'entend du prix d'achat des matériaux utilisés et, le cas échéant, du coût de la main-d'oeuvre employée, à l'exclusion du travail personnel du contribuable (Inst. BOI 8 M-1-05 n° 29). Voir site www.impot.gouv.fr espace documentation , documentation officielle BOI.
Les travaux de construction sont pris en compte même s'ils ont ouvert droit aux dispositifs Périissol, Besson, Robien, Borloo ou Scellier.
Donc si la vente n'a pas encore été faite dites au notaire que vous entendez déduire le coût des travaux sinon si la vente est faite vous pouvez déposer une réclamation aux impôts.