



## Vente résidence secondaire avec plus value

Par **FlorianT**, le **26/10/2024** à **18:38**

Bonjour,

Je souhaite vendre un appartement acheté en 2017 avec mon ex-conjointe.

Il a été mis en location depuis le 26 février 2021. Depuis, moi même et mon ex, nous n'avons pas été propriétaire de notre résidence principale.

Il y a éventuellement, une importante plus-value, du fait des travaux apportés et de l'amélioration générale.

Ma 1ere question : Est ce que si nous vendons aujourd'hui, cette plus value sera obligatoirement imposée ? (Avant les 4 ans sans être propriétaire) Y a t'il un autre moyen d'être exonéré si nous vendons avant ces 4 années ?

J'ai également pour projet d'acheter une autre maison.

Ma 2eme question : Est ce que si j'achète cette maison aujourd'hui, et que je vend l'année prochaine, cet appartement, y aura t'il toujours un moyen d'être exonéré d'impôt sur la plus-value ? Par exemple, en utilisant l'argent de la vente pour des travaux d'amélioration de cette maison.

J'ajouterai une 3eme question, si je commence à mettre en vente l'appartement, et en cas de trouvaille d'acheteur, Il faudra bien faire attention à poser une date de vente officielle après le 26 février 2025 ?

Merci pour votre aide

Par **Marck.ESP**, le **26/10/2024** à **18:52**

Bonjour et bienvenue

Les travaux que vous pouvez prouver par des factures sont déductibles de la plus values (s'ajoutent au coût total).

Concernant l'exonération possible sur le produit de la vente de résidence secondaire (article 150 U-II-1° bis du Code général des impôts).

Deux conditions sont toutefois requises. En premier lieu, le cédant doit remployer tout, ou partie du prix de cession, dans un délai de 24 mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte à son habitation principale (logement ancien, neuf, en VEFA). En second lieu, l'exonération est subordonnée à la condition que le cédant n'ait pas été directement, ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la cession.

Par **FlorianT**, le **29/10/2024 à 19:45**

Bonjour,

Merci pour la réponse,

Si j'achète une nouvelle maison aujourd'hui, et que je vend l'appartement dans 6 mois, y aura-t'il un moyen de considérer le prix de la cession dans l'acquisition de cette maison achetée antérieurement ?

Soit avec un accord de banque, ou bien notarial ?

Par **Marck.ESP**, le **29/10/2024 à 20:39**

Si vous vendez votre bien et que vous utilisez le produit de la vente pour acheter une nouvelle résidence principale **dans les 2 ans** ...

Le CGI dit: "vous procédez au remploi 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.

Pour connaître une éventuelle tolérance, faire un rescrit fiscal me semble indiqué.

<https://www.impots.gouv.fr/professionnel/je-demande-un-rescrit-0>

Par **FlorianT**, le **30/10/2024 à 13:07**

D'accord,

Merci pour votre réponse.

Je prend note de cette possibilité de faire un rescrit fiscal, je n'en avais pas connaissance.

Par **Marck.ESP**, le **30/10/2024** à **17:30**

Bonne suite à vous.