



Exonération de la plus value

Par **Michsweetie**, le **15/02/2023** à **16:26**

Madame, Monsieur

je vends mon bien immobilier que j'ai totalement transformé beaucoup plus cher que le prix d'achat initial il y a 9 ans. Mon notaire m'a calculé une plus-value de 175 000 euros dessus car il s'agit d'une maison secondaire depuis 9 ans. Je suis en résidence principale maintenant depuis un mois

J'ai deux questions j'ai un prêt immobilier qui court encore dessus si je le solde avec la vente peut-on le faire pour réduire ou annuler ma plus-value sans acheter d'autre bien

et si j'attends un an en étant maintenant résidence principale serais-je exempt de plus-value

merci pour votre réponse

Par **Visiteur**, le **15/02/2023** à **19:41**

Bonjour,

La plus-value c'est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition, auquel vous pouvez ajouter les frais d'acquisition et les travaux réalisés.

Il est obligatoire d'utiliser le prix de vente pour rembourser le prêt : c'est imposé par l'organisme prêteur. Et ceci ne change rien au calcul de la plus-value.

Si vous ne vendez pas, il n'y a pas de plus-value ...

Et si vous restez plus longtemps en résidence principale, il n'y aura pas de taxation. Donc attendre un an ou deux peut être raisonnable, à condition que le fait d'y résider ait un sens dans vos choix de vie (autre motivation que d'éviter des impôts)

Par **Marck.ESP**, le **15/02/2023** à **20:56**

Bonsoir et bienvenue

Les réglementations ne font pas de différence entre un bien grevé d'un crédit en cours et un

bien sans crédit. L'imposition ne prend en compte que la valeur de la plus-value obtenue entre le prix d'acquisition + frais et le prix de la revente- frais.

Il n'y a pas de condition légale de durée d'occupation minimale des lieux. Mais comme il faut pouvoir prouver, en pratique, que le logement constitue bien votre résidence principale, un délai minimum d'un an est donc préférable, l'idéal étant d'avoir déclaré cette adresse sur 2 déclarations de revenus.

Votre résidence principale est le *lieu où vous résidez effectivement et habituellement, celui où vous avez les attaches les plus fortes, par exemple, le lieu où vous vivez avec votre famille, celui de vos intérêts professionnels.*

C'est le lieu où vous avez votre principal établissement au 31 décembre de l'année de perception des revenus, lieu où vous résidez effectivement et habituellement, celui où vous avez les attaches les plus fortes, par exemple, où vous vivez avec votre famille, celui de vos intérêts professionnels