



plus values sur residence secondaire

Par **delphpto**, le **22/04/2012** à **14:23**

Bonjour à tous,

J'ai vraiment besoins d'aide pour savoir combien je vais payer de plus values et si je dois aussi payer la TVA... Je trouve tout et son contraire sur internet donc si quelqu'un peut m'aider...merci d'avance car j'ai peur de prendre un pret relais pour ma prochaine aquisition qui sera ma residence principale sans etre sûre de ce que je vais vraiment percevoir sur la vente de ma maison.

Nous sommes logés par notre employeur donc la maison en question est considéré comme residence secondaire. Nous l'avons louée depuis decembre 2009 d'ailleurs.

En 2007, nous achettons un terrain à credit avec un projet de construction de maison. Nous empruntons 200 000euros à la banque, le terrain coute 140 000euros, plus 5000euros de frais du lotisseur pour une murette sur le devant de la maison obligatoire demandée par la mairie... et 2500 euros pour les frais de voirie.
Soit 147 500 euros.

Nous signons chez un maitre d'oeuvre pour une maison à 52 500 euros plus 21 000 euros de maitre d'oeuvre, soit un total de 73 500euros. Ce qui nous fait 221 000 euros.

Nous payons environ 10 000euros de frais de notaire.
Ce qui fait un total de 231 000euros.

Nous avons fait faire une terrasse et le reste des clotures, le terrassement pour environ 12 000euros.

Ce qui amène à 243 000euros.

Nous mettons aujourd'hui cette maison en vente pour 265 000euros net vendeur.

Que vais je reverser à l'etat?

Nous sommes conscient que le bien à moins de cinq ans car certificat d'achevement des travaux en novembre 2009, puis je deduire les frais supplémentaire à la construction propre et le prix du terrain, ou dois je me baser sur la somme empruntée... je suis perdue!! Et quand est il de cette TVA? Certains disent que depuis 2011, il n'y a plus de frais de notaire réduit pour les futur achetteurs et donc plus de TVA a reverser à l'état pour les vendeurs.

Merci encore de m'aider à connaitre le montant réel de la somme que je dois verser aux

impots.

Delphine