



vente bien secondaire => exonération si retraité suivant condition ?

Par mimal, le 05/03/2021 à 14:53

Bonjour,

J'ai une question fiscalité immobilière. Je suis retraité avec une faible retraite avec un statut handicapé (carte d'invalidité). J'ai la chance de posséder une "résidence secondaire". Je suis propriétaire d'une résidence principale et j'y habite.

J'aimerais connaître les conditions d'imposition si je vends ce bien. J'ai essayé de chercher sur internet et je suis tombé sur cet article du bulletin officiel :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6213-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-10-40-20140606>

A priori il y aurait plusieurs cas d'exonération, la plus connue, la cession de sa résidence principale mais aussi une exonération liée à la qualité du cédant, la section 9 :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4365-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-10-40-90-20140414>

D'après l'article BOI-RFPI-PVI-10-40-90, en tant que retraité (et en plus j'ai aussi un statut handicapé), ne payant d'ISF et ayant un revenu de référence inférieur à 18500 euros (je possède 2.5 parts), je serais exonéré d'impôt sur la plus-value immobilière.

Pourriez-vous me confirmer ou infirmer que mon analyse est juste ?

Merci beaucoup pour votre aide

Image not found or type unknown



Par **john12**, le **06/03/2021** à **11:24**

Bonjour Mimal,

Vous avez bien lu le BOFIP et correctement apprécié la situation.

Pour être exonéré de plus-value, il faut en effet être, soit retraité, soit titulaire de la carte d'invalidité (vous avez les 2 statuts) et remplir 2 conditions supplémentaires, à savoir ne pas être passible de l'ISF (IFI actuellement) et avoir un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (pour les cessions 2021, on retient les revenus de 2019 déclarés en 2020) inférieur à la limite prévue au I de l'article 1417 du CGI (11098 € pour la 1ère part, plus 2963 € pour chaque 1/2 part supplémentaire), soit 19987 € pour 2.5 parts.

Au vu des éléments fournis, vous devez être exonéré.

Cordialement

Par **mimal**, le **06/03/2021** à **18:49**

Merci pour votre réponse qui me redonne espoir

La vérité est que j'ai demandé aux impôts via la messagerie et un notaire.
Les impôts m'ont répondu une réponse bateau, et qu'il fallait que je cherche l'information par moi ou via un notaire.

Et le notaire m'a dit que j'étais imposable sans explication. Il m'a dit : "que j'étais normalement imposable"

Je vais tenter de reboucler avec un autre notaire moins pressé on va dire.

Merci encore et bonne soirée

Par **john12**, le **06/03/2021** à **19:18**

Bonsoir Mimal,

Si le notaire ne connaît pas parfaitement le régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers et ses exonérations, il vaut mieux passer son chemin et voir ailleurs.

Sinon, il faudra rappeler à votre élu, les dispositions de l'article 150 U-III du code général des impôts qui prévoit l'exonération et que je reproduis :

"III. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte " mobilité inclusion " portant la mention " invalidité " mentionnée à l'article [L. 241-3](#) du code de l'action sociale et des familles qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt sur la fortune immobilière et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année."

Je peux, par expérience, vous dire que tous les notaires ne maîtrisent pas le sujet. J'ai notamment dû batailler, il y a peu de temps, pour réduire sensiblement la facture relative à une plus-value immobilière réalisée suite à la vente d'une maison de famille après le décès de mon père.

Bien cordialement