



Déclaration plus-value en cas de revente Vefa non achevée

Par **Azerty2a20**, le **31/07/2018 à 19:42**

Bonjour à tous,

Je suis nouveau sur le forum, je me suis inscrit car je n'ai pas réussi à trouver une réponse exacte avec toutes les recherches que j'ai pu effectuer sur internet et même auprès de l'étude notariale et des impôts.

Voilà ma question : Est-ce que l'on est soumis à une taxe ou impôt divers lors d'une revente d'un bien en VEFA qui n'est pas encore achevé ?

Petit historique : j'ai acquis un bien en VEFA en 2017 j'ai signé l'acte de vente chez le notaire.

Ma situation familiale ayant changée, j'ai été obligé de chercher un bien plus grand pour ma petite famille. Du coup j'ai réussi à trouver un bien plus grand et faisant parti du même programme en plus ! Le hic c'est que forcément le nouveau bien coûte plus cher vu qu'il est plus grand. J'ai procédé à la mise en vente de mon premier bien pour pouvoir réinjecter l'argent dans le nouveau. j'ai voulu fixer un prix de revente plus élevé que le prix d'achat pour pouvoir avoir une chance de bénéficier d'un apport supplémentaire pour passer auprès de ma banque.

Ce qui veut dire qu'une plus value pourrait se dégager lors de la vente. Malheureusement personne n'arrive à me donner l'information que ça soit au niveau de l'étude notariale et des impôts. Enfin oui , aux impôts on m'a dit que la plus value serait taxé à hauteur de 35% pour éviter les abus ! Moi je veux juste réinjecter cette somme pour ma future résidence principale car je n'ai jamais été propriétaire auparavant.

Merci pour votre aide, car je suis un peu dans le flou. Je ne sais pas qui croire car même sur internet beaucoup de personnes disent des choses différentes à ce sujet.

Bien cordialement,

Jonathan

Par **nan44**, le **31/07/2018 à 20:36**

bonjour

si vous voulez revendre votre bien acheté en VEFA avant l'achèvement de la construction alors concernant les taxes et impôts:

-concernant la TVA: je suppose que vous êtes un particulier non assujetti à la TVA et si vous n'avez pas bénéficié d'un taux réduit de TVA lors de votre acquisition alors la revente ne devrait pas être soumise à TVA

- concernant les droits d'enregistrement: ils seront dus par l'acquéreur

- concernant les plus values: pouvez vous indiquer le montant du prix d'acquisition et du prix de revente.

Cordialement

Par **Azerty2a20**, le **31/07/2018** à **21:59**

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide

Oui je suis un particulier non assujetti à la tva.

Concernant le prix d'acquisition je l'ai acquis à 166 000 euros hors frais de notaire, 179 500 avec frais de notaire et j'ai mis en vente à 191 000 euros par l'intermédiaire d'une agence et c'est frais d'agence inclus.

Cordialement

Par **nan44**, le **01/08/2018** à **22:58**

Bonjour

vos frais de notaire (13500€) me semblent élevés pour votre acquisition. avez vous le détail de cette somme?

par ailleurs quel le prix de revente sans frais d'agence?

Cordialement

Par **Azerty2a20**, le **01/08/2018** à **23:14**

Bonjour,

Oh oui ! Désolé pour cette erreur de frappe ! J'ai bénéficié des frais de notaire réduits , la prix d'achat final est de 169 500 euros.

Le prix de revente sans frais d'agence est de 185 000 euros.

Cordialement

Par **nan44**, le **02/08/2018** à **23:27**

Bonjour,

En faisant un calcul très rapide et ce en fonction de ces seuls éléments, il résulterait bien que vous fassiez une plus value fiscalisable d'environ 7000€ en utilisant le forfait de frais d'acquisition de 7,5% (j'ai également un doute sur le mode d'application de ce forfait dans votre cas). Soit environ 2500€ d'impôt à payer.

Après, en matière de plus value immobilière des particuliers, il existe un certain nombre d'exonération. il faut voir si l'une d'entre elles peut s'appliquer à votre cas.

Concernant la TVA, avez vous bénéficié d'un taux réduit?

cordialement

Par **Azerty2a20**, le **13/08/2018** à **23:17**

Bonjour,

Désolé de ne pas avoir répondu plus tôt.

Je ne me suis alors trompé sur mon calcul ? car j'ai obtenu un montant à payer de 5611€ :

- Prix de vente moins les frais agence
- j'ai soustrait ce prix à mon prix d'acquisition avec frais de notaire inclus et j'ai obtenu une plus value brute où j'ai appliqué l'impôt hors prélèvements sociaux puis les prélèvements sociaux. Ai-je tout faux ?

Concernant les exonérations je n'ai pas trouvé laquelle pourrait me correspondre.

J'ai eu la TVA à 20%

Cordialement.