



Emprunt et exonération plus value résidence secondaire si acquisition RP

Par **Thibrr**, le **13/04/2023** à **09:26**

Bonjour,

Je souhaite vendre une résidence secondaire dans le but d'acquérir une résidence principale. N'ayant pas été propriétaire de ma RP depuis plus de 4 ans, je suis dans les clous pour être exonéré de la plus value si je réinvestis le montant de la cession en intégralité dans la RP.

Si je prends cet exemple :

Acquisition résidence secondaire : 60 000

Cession résidence secondaire : 100 000

Crédit résidence secondaire (avec travaux) : 80 000

Acquisition future résidence principale : 200 000

La plus value est de $100\ 000 - 60\ 000 = 40\ 000$

D'après la règle, je dois réinvestir le montant de la cession donc 100 000 pour avoir l'exonération totale.

Question 1 : Quand on dit "ré-employer le montant de la cession", parle t-on bien d'un apport financier et non d'avoir la possibilité de souscrire un emprunt de 200 000 par exemple ?

Question 2 : Est-ce que le remboursement du crédit de la résidence secondaire est déduit des 100 000 à ré-investir en apport financier ? Effectivement, après remboursement du crédit initial, il ne me resterait que $100\ 000 - 80\ 000 = 20\ 000$ de liquidités.

Merci beaucoup pour vos réponses

Par **Thibrr**, le **13/04/2023** à **17:34**

J'ai eu réponse à ma question !

Suite à une session de questions au Gouvernement avec Réponse apportée le 11/06/2013, il apparait qu'il est possible de conserver l'exonération totale "si le emploi porte sur un logement dont le prix d'acquisition est au moins égal au prix de cession" indépendamment du crédit en cours sur la résidence secondaire ou du futur crédit pour l'acquisition de la résidence

principale.

Sources :

- <http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-20830QE.htm>

- <https://www.impots.gouv.fr/particulier/plus-values-exonerees#:~:text=L%27exon%C3%A9ration%20s%27applique%C2%A0%C3%A9galement,elle%20es>

- https://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1527191/exoneration-de-plus-value-immobiliere-le-pret-est-exclu-du-emploi

Cette information a été validée par mon notaire.

Par **Marck.ESP**, le **13/04/2023 à 18:13**

Bonjour, bienvenue,

C'est effectivement cela, j'allais rajouter un conseil... Si le taux du crédit de la résidence secondaire est plus intéressant que celui que vous pouvez obtenir aujourd'hui et que la garantie est assurée par une S.C.M (pas d'hypothèque), vous pouvez tenter la négociation avec le prêteur et le garant, pour conserver ce crédit en le transférant sur la résidence principale.