



## plus value vente de garage

Par **mimidu59**, le **14/09/2023** à **12:39**

Bonjour,

En 2018, nous avons acheté au nom de la sci des locaux commerciaux avec 8 garages au prix de 150 k€.

Aujourd'hui, j'ai besoin d'argent car je dois rembourser un prêt relai, on sait dit mon mari et moi et si on vendez les garages, il n'y a pas de plus value car ils seront vendus à 15 k€ par garage. C'est ce que j'ai lu dans impot.gouv " Ce plafond de 15 000 € est calculé sur la valeur du bien ou de la partie de bien en pleine propriété et s'apprécie pour chaque cession. Ainsi, si vous réalisez plusieurs cessions dans une même année, les plus-values réalisées sont exonérées si chaque cession est inférieure à 15 000 €."

Nous avons trouvé un acheteur pour les 8 garages, on est super content et on se dit on voit le bout !!

J'ai contacté mon notaire pour lui annoncer que nous allons vendre nos garage et il m'annonce une plus value !!! je suis sous le choqe

Dois je faire une cession par garage, pour ne pas payer autant de plus value ??

Merci de m'aider s'il vous plait

Par **yapasdequoi**, le **14/09/2023** à **14:36**

Bonjour,

Les agents du fisc ne sont pas des perdreaux de l'année....

Si vous faites 8 ventes au même acquéreur, non seulement il payera plus de frais notariés, mais le fisc vous redressera de la taxe sur la plus-value, avec des pénalités en plus pour "abus de droit fiscal". Normalement le notaire devrait vous dissuader de cette entourloupe.

Vocabulaire : c'est l'acquéreur qui paye la plus-value, le vendeur paye une **taxe sur** la plus-value.

Par **Marck.ESP**, le **14/09/2023** à **16:17**

Bonjour

Avez vous fait une simulation ?  
A quel montant d'impôt vous attendez vous ?

Par **mimidu59**, le **14/09/2023** à **17:33**

Merci à vous 2 de m'avoir répondu.

C'est vraiment une question naive...

Mon 1er bien ne sait pas vendre et du coup je suis dans une impasse... Le montant de la taxe sur la plus value est de pratiquement 30% du montant de la vente.

Le notaire a estimé le montant de l'acquisition des garages en prenant en compte le dixième des parties communes. Le montant de chaque garage serait de 2000 €, soit 16000 €, or cela valait déjà plus en 2018.

Bref, je cherche simplement à rembourser mon prêt relais avant de me retrouver expulsé de chez moi avec les enfants ... snif

Par **yapasdequoi**, le **14/09/2023** à **17:49**

[quote]

Le montant de la taxe sur la plus value est de pratiquement 30% du montant de la vente.

[/quote]

Bizarre.

Refaites le calcul.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R63668>

Par **mimidu59**, le **14/09/2023** à **18:28**

Encore merci pour votre implication

Voilà comment elle a fait son calcul :

Prix d'achat de la totalité des lots : 150.000 €

tentieme des parties communes de chaque lot : 880/10000

soit un coefficient de  $880/150000 = 170$

elle a prie le tentieme des garages soit 121 multiplié par les 170 ce qui fait le montant d'achat des garages soit un montant cumulé acheté des garages de 20.000 € (soit 2500 € par garage).

ce qui représente une plus value de 110.000 € et une taxation à 40.000€.

C'est pas que je ne veut pas payer d'impôt, c'est juste que cette somme me permet de rembourser mon prêt relais et si j'ai pas ca, je n'ai pas d'autre solution.

Mille mille merci !! vous etes formidable de me repondre aussi rapidement ! 😊

Par **Marck.ESP**, le **14/09/2023** à **21:41**

Bonsoir, bienvenue

Pour le bien invendu, support du relais, avez vous envisagé de le louer pour vous aider à faire face financièrement ?

Votre acte d'achat fait-il ressortir le prix par bien ?

Par **mimidu59**, le **15/09/2023** à **09:58**

Bonjour,

Pour repondre à Marck.ESP,

Oui la partie est effectivement en location.

Non, dans l'acte d'achat, il n'y a pas de prix correspondant à chaque lot.