Image not found or type unknown

separation et vente d'une maison

Par **fany**, le **19/05/2009** à **19:57**

Mon ami et moi sommes pacés et avons achete une maison il y a 3 mois et nous avons decide de nous separer. Nous avons parler de vendre cette maison mais je me pose plusieurs questions?
Si nous réalisons une plus-value, sera t elle imposable? car j'ai entendu dire qu'il fallait attendre 1 an minimun pour ne pas etre imposable sur une plue value realisée sur vente d'une maison, est ce vrai?
Merci pour votre aide.

Par **ardendu56**, le **20/05/2009** à **21:53**

fany, bonsoir

La vente d'un bien immobilier (immeuble, maison, appartement, etc.) peut parfois être soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière. C'est le cas lorsque le prix de vente d'un logement (égal ou supérieur à 15 000 euros) s'avère être supérieur à la somme versée par le vendeur lors de son acquisition.
Néanmoins, plusieurs situations permettent de se voir exonéré de l'impôt sur la plus-value immobilière. Ainsi, si l'appartement ou la maison constituait la résidence principale du vendeur, ce dernier se verra dispensé de cet impôt concernant son bien immobilier.

Bénéficiant d'une réduction de 10% par année de détention dudit bien immobilier (au-delà de la cinquième année), 15 ans de possession d'un logement permettent également au vendeur de ne plus être soumis à cet impôt.
Enfin, cette exonération s'applique également à un bien immobilier vendu dans l'année suivant une séparation ou un divorce (un bien immobilier en construction est alors aussi concerné par l'exonération s'il devait représenter la résidence principale du couple). Dans tous les cas, dans une telle situation, la vente du logement (maison, appartement, etc.) doit avoir été motivée par la rupture des propriétaires.

Attention toutefois, un bien immobilier (même résidence principale) doit avoir été occupé par le vendeur jusqu'au moment de la cessation pour se voir exonéré de l'impôt sur la plus-value immobilière (sauf si ce dernier manifeste une réelle motivation pour vendre son bien immobilier au cours de l'année suivant sa mise en vente).
L'impôt sur la plus-value est actuellement de 27%

Bien à vous.

Par **fany**, le **21/05/2009** à **13:03**

Bonjour,

Merci beaucoup pour ces informations.
Donc si j'ai bien compris, je peux vendre ma maison avec une plue value immobiliere sans etre imposable du fait que se soit ma residence principale et egalement pour cause d'une separation sous condition que nous restons resident dans cette maison jusqu'à la vente de celle-ci?
Est ce bien ca?
Car nous nous etions renseigner aupres de notre notaire et celui ci nous avez dit qu'il fallait attendre une année minimum pour revendre une maison en realisant une plue value sans que celle ci soit imposable!!
Par contre y a t il un plafond a ne pas dépasser ou non au niveau de la plue value realisée pour que celle-ci ne soit pas imposable?
Par rapport a l'emprunt que nous avons realise pour cette maison, y a t il une possibilite pour echapper aux penalités de remboursement anticipe?
merci d'avance pur vos renseignements

Par **ardendu56**, le **21/05/2009** à **20:25**

fany, bonsoir

Oui à toutes vos questions.
Pour votre notaire, faite un copier/coller
Jurisprudence :
Exonération de la cession de la résidence principale cédée par des concubins ou partenaires d'un PACS
mardi 28 août 2007.

Une récente instruction administrative (24 juillet 2007) consultable sur LegiFrance (références et résumé sur le site de l'Office notarial de Baillargues) précise et assouplit le régime des plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession, lesquelles sont exonérées d'impôt sur le revenu (impôt sur la plus-value) en application du 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts (CGI).

Cette exonération s'applique également aux dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec cet immeuble en application du 3° du II du même article.

Pour ouvrir droit à ces exonérations, l'immeuble cédé doit constituer au moment de la vente la résidence habituelle et effective du propriétaire. Lorsque cette condition n'est pas remplie, la plus-value ne peut, en principe, bénéficier de ces exonérations.

Sous certaines conditions, des exceptions sont toutefois prévues en particulier au bénéfice des couples qui se séparent. Elles sont étendues aux immeubles cédés par des concubins séparés ou des partenaires ayant rompu un PACS.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2/Immeuble qui constituait la résidence principale des concubins ou des partenaires liés par un PACS lors de la séparation

La condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours satisfaite en cas de séparation ou de divorce, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait alors sa résidence principale.

Il est toutefois admis, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente.
Cette mesure de tempérament est étendue aux concubins qui se séparent et aux partenaires qui rompent un PACS sous les mêmes conditions. La circonstance que le contribuable soit propriétaire du logement qu'il occupe à la date de la cession de l'ancienne résidence commune n'est pas de nature à lui faire perdre le bénéfice de l'exonération.

L'article 515-8 du Code civil, issu de l'article 3 de la loi n° 99-944 du 15 novembre 1999 ayant institué le PACS, définit le concubinage comme "une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple".

La simple cohabitation de deux personnes de même sexe ou de sexe différent ne suffit donc pas à caractériser le concubinage. Ainsi, sont réputées "vivre seules", les personnes qui cohabitent et qui, en raison de leurs liens familiaux, ne sont pas susceptibles de contracter mariage (articles 161 à 163 du Code civil) ou autorisées à souscrire un PACS (1° de l'article 515-2 du Code civil).

Le point de savoir si des contribuables ont cohabité ou vécu en concubinage relève des circonstances de fait qui, dans le cadre du pouvoir de contrôle de l'administration, peuvent faire l'objet d'une demande de renseignements. Ainsi, l'état de concubinage peut être justifié par la production de divers documents, et notamment par un certificat de vie commune ou de concubinage.

Il est par ailleurs précisé que, pour l'appréciation du caractère normal du délai de vente, il ne peut être fixé, a priori, aucun délai maximal. Toutefois, dans la majorité des cas, un délai d'une année doit constituer le délai maximal.

Cette appréciation constitue une question de fait qu'il appartient au service local (des impôts) d'apprécier, sous le contrôle du juge de l'impôt, en tenant compte de l'ensemble des circonstances particulières de l'opération et notamment des conditions locales du marché de l'immobilier, des caractéristiques particulières du bien cédé et des diligences exposées pour la mise en vente de ce bien (annonces dans la presse, démarches auprès d'agences immobilières, etc.).

L'instruction s'applique depuis le 24 juillet 2007. Elle sera opposable dans les litiges en cours.

Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **fany**, le **22/05/2009** à **16:45**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces informations qui vont m'être trés utiles. Je vais donc reprendre contact avec mon notaire et lui faire part de ce texte de loi que vous m'avez indique.

merci a vous

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés