



## comment se passe la vente dune maison secondaire?

Par **gara**, le **12/05/2021 à 20:19**

Bonjour, voila j'ai une maison secondaire en indivision avec mon frere que nous souhaitons vendre a hauteur de 65 000 euros cette maison nous l'avons eu suite au décès de nos parents en 1999 donc ma question est la suivante combien allons nous devoir donner aux impôts est combien vont nous revenir les frais de notaire? merci beaucoup pour votre réponse

Par **john12**, le **12/05/2021 à 22:22**

Bonsoir,

Les plus-values immobilières des particuliers sont taxées à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% et aux contributions sociales au taux global de 17.20%.

La plus-value imposable est déterminée en 2 temps :

Détermination dans un premier temps de la plus-value brute, par différence entre le prix net de cession , frais de cession déduits et le coût d'acquisition, incluant le prix d'acquisition ou la valeur vénale pour une acquisition à titre gratuit, les frais d'acquisition déduits pour leur montant réel s'agissant d'une acquisition à titre gratuit et les travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration déduits, soit de façon réelle soit par le biais d'un forfait de 15%, en cas de détention de l'immeuble pendant plus de 5 ans.

La plus-value brute fait ensuite l'objet d'un abattement pour durée de détention, de montant différent en matière d'impôt sur le revenu et de contributions sociales.

Après 21 ans de détention, le taux d'abattement, en matière d'impôt sur le revenu s'élève à 96%. **Après 22 ans, le taux passe à 100% , la plus-value étant donc exonérée d'impôt sur le revenu.**

**En matière de contributions sociales, l'abattement n'est que de 26.40% pour 21 ans et 28% pour 22 ans.**

Dans votre cas, la maison ayant été recueillie en 1999 (date exacte inconnue) et revendue en 2021 , si **22 années entières** de détention se sont écoulées, la plus-value serait totalement

exonérée d'impôt sur le revenu.

Pour les contributions sociales, comme dit ci-avant, pour 22 années entières de détention, l'abattement serait égal à 28%. Autrement dit, la plus-value imposable serait égale à 72% de la plus-value brute qui serait taxée au taux proportionnel de 17.20%.

La plus-value et l'impôt correspondant sont déterminés à partir d'une déclaration 2048-IMM-SD rédigée à l'initiative du notaire.

Bien sûr, le paiement éventuel de l'impôt sur la plus-value incombe au cédant.

Les frais notariés afférents à la vente sont à la charge de l'acquéreur.

Pour calculer exactement la plus-value imposable, il faudrait connaître la valeur vénale déclarée dans la déclaration de succession de vos parents en 1999, la date exacte du décès des parents et les frais notariés du règlement de la succession proratisés en fonction de la valeur de l'immeuble cédé par rapport à la totalité de l'actif de succession.

Bien cordialement