



réforme plus value immobilière

Par **dromik_999**, le **25/08/2011** à **14:04**

Bonjour,

Je me pose une question au sujet de la réforme des plus value immobilières qui est entrée en vigueur hier. Je vous explique mon cas:

Mes parents ont acheté un appartement en 1999 pour un montant de 40000 euros. Ma mère est décédée il y a deux mois et comme je n'habite pas dans la même région que mes parents, j'envisageais de revendre cet appartement car je suis trop loin pour le gérer et mon père ne souhaite plus s'occuper de cela.

Dans le cadre de la succession, le notaire a évalué cet appartement à 90000 euros mais celle ci n'étant pas encore clôturée, son estimation n'a pas encore été transmise aux services fiscaux (il a m'a t il dit 6 mois pour le faire).

Ma question est donc la suivante: Sur quel prix sera basé le calcul de la plus value si nous revendons l'appartement ? Sur sa valeur en 1999 c'est à dire 40000 euros ou sur sa valeur au moment de la succession c'est à dire 90000 euros ? Merci pour vos réponses

Par **fra**, le **25/08/2011** à **14:19**

Bonjour,

Les nouvelles dispositions fiscales se rapportant aux plus-values, qui semblent beaucoup moins favorable qu'avant, ne vont faire l'objet que de la prochaine Loi de finance pour 2012 qui sera présentée et votée au Parlement lors de la prochaine rentrée. Ces dispositions ne sont pas entrées en vigueur depuis hier mais sont très envisageables à court terme. [fluo]Tout ce que l'on sait, c'est qu'elles s'appliqueront aux promesses de vente conclues après le 24 août 2011.[/fluo]

Pour le calcul, il faut tenir compte, de toutes les manières, des périodes de détention qui dépendent de l'origine de propriété et de la nature juridique du bien concerné.

Ici, par exemple, si cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre vos parents, la moitié du prix de vente serait rapprochée, pour le calcul, de la valeur de 1999 (20.000 euros) et l'autre moitié, partagé entre votre père et vous ou autres enfants, de la valeur déclarée dans la succession de votre mère d'où l'intérêt de ne pas minorer cette dernière lors du règlement car, dorénavant, il semble que l'on n'appliquera comme coefficient correcteur

que l'indice de l'inflation !

Par **fabrice58**, le **25/08/2011** à **14:19**

En tous les cas, la plus value est calculée sur la différence entre le prix d'achat et la valeur vénale au moment de la succession ou de la revente (au plus donc : 50 000 €).

A vous de voir avec le notaire s'il y a des charges éventuellement déductibles.

Cordialement

Par **fra**, le **25/08/2011** à **14:27**

Bonjour, Fabrice58,

[citation](au plus donc : 50 000 €)[/citation].

Peut-être davantage car l'imposition sur la plus-value ne concerne que la vente du bien et le prix peut-être plus fort que 90.000 euros.

D'autre part, si cet appartement est toujours, au jour de la vente, la résidence principale du père de notre intervenant, il faudra en tenir compte car elle sera exonérée sur sa part.

Par **dromik_999**, le **25/08/2011** à **15:26**

Je ne suis pas certain que vos arguments soient valables. Je pense qu'au même titre qu'une donation, une succession permet de réévaluer un bien immo et de purger la plus value.

En 2007, mes parents m'ont donné un appartement pour une valeur de 75000 euros. Ils avaient acheté ce même appartement en 1998 pour un montant de 45000 euros. Le locataire a libéré l'appartement fin 2010 et je l'ai revendu 95000 euros. J'ai payé la plus value non pas sur le prix auquel mes parents avaient acheté l'appartement (45000 euros) mais sur la base du prix auquel ils me l'avaient donné (75000 euros)

J'espère que cela se passera de la même façon pour l'appartement dont je parle dans mon premier mail

Par **fra**, le **25/08/2011** à **15:35**

Bonjour, dromik 999,

En 2010, vous avez vendu votre appartement seul, d'après ce que vous dites, car vous aviez bénéficié d'une donation en pleine propriété faite par vos parents. Ainsi, vous, le propriétaire de cet appartement aviez une durée de détention de quatre années (2007-2010) puisque

vous étiez propriétaire depuis 2007, seulement. Donc, il était logique que dans ce cas, la valeur retenue pour la comparer avec votre prix de vente soit celle estimée en 2007, et non celle de 1998 !

Il faut tenir compte de la durée de détention du dernier propriétaire.