



Taxe Plus Values Immobilières et inflation

Par **biomeule**, le **03/10/2011** à **20:50**

Bonjour,

Suite à la nouvelle loi, une question m'interroge : est ce que le prix d'achat est retraité avec l'inflation ?

Si non, peut on considérer légale une loi qui fait perdre de l'argent à un acheteur d'une résidence secondaire ?

Demonstration si "non" :

En effet, si vous avez acheté en 2002, et que vous vendiez en 2011, soit 9 ans apres l'achat, vous n'aurez que $2 * 4 = 8\%$ d'abattement.

Or l'inflation depuis 2002 s'élève à 16,8%.

L'ancienne loi disait abattement égal à $10 * 4 = 40\%$.

En fin de compte, il serait devenu risqué et couteux d'investir dans une residence secondaire quel qu'elle soit, puisqu'au bout de 9 ans et jusqu'à la 22ème année, l'inflation est plus élevée que l'abattement.

Avec un taux d'inflation à 2% / an (qui pourtant est déjà sous évalué par rapport à l'inflation réelle), on aurait :

Sur 20 ans

$2 * 20 = 40\%$ d'inflation à comparer à $2 * (17 - 5) + 4 * (20 - 17) = 36\%$ d'abattement

Il faudrait attendre la 23ème année révolue pour ne pas perdre par rapport à une inflation moyenne de 2% par an.

$2 * 23 = 46\%$ d'inflation à comparer à $2 * 12 + 4 * 6 = 48\%$ d'abattement

Merci par avance de vos réponses.

Cordialement

P.C.

..... Réponses à quelle question ?

Par **Domil**, le **03/10/2011** à **22:11**

[citation]il serait devenu risqué et couteux d'investir dans une residence secondaire[/citation]
non, car un achat pour investissement signifie la location donc rajoutez les loyers dans votre calcul de retour sur l'investissement

Si c'était pour l'habiter, et bien, vous avez eu la jouissance de l'occupation donc vous êtes aussi gagnant

Par **biomeule**, le **04/10/2011** à **16:23**

Merci pour cette réponse claire.

Bonne journée.