

* Plus-values : la résidence principale exonérée

Le logement du vendeur échappe à l'impôt de plus-value qui pèse sur les autres biens immobiliers (terrains, résidences secondaires, immobilier locatif...).

Précisions.

INFOS

Conseils des notaires, hors-série n°2

Pour tout savoir sur l'immobilier (prix, démarches, conseils...), ne manquez pas le nouveau numéro hors-série de *Conseils des notaires*. Chez les marchands de journaux au prix de 6,90 €.

Conseils des notaires est à découvrir sur le site www.notaires.fr



Les frais de notaire : surtout des impôts !

On appelle improprement frais de notaire les frais d'acquisition d'un bien immobilier. Ils sont loin de revenir entièrement au notaire ! Ainsi pour l'achat d'un appartement ancien à 176 000 €, la fiscalité représente 11 000 €. Les frais d'agence peuvent atteindre 8800 €, les frais de dossier bancaire 1760 €. Quant à la rémunération de l'office notarial, elle s'élève à 2600 €.

Une pétition pour soutenir le notariat

Les notaires s'élèvent contre le projet de réforme du gouvernement sur les professions réglementées. Pour en savoir plus et signer la pétition de défense de la profession, rendez-vous sur www.notaires.fr

Comment sont imposées les plus-values immobilières ?

Les plus-values immobilières sont lourdement taxées : depuis le 1^{er} février 2012, 30 années sont nécessaires (contre 15 auparavant) pour être exonéré par le jeu des abattements appliqués chaque année, à partir de la 5^{ème} année de détention. Le taux d'imposition est de 19 %. S'y ajoutent les prélèvements sociaux et une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000 €. L'office notarial assure la déclaration aux services fiscaux et le règlement de l'impôt.

Pour déterminer la plus-value et son imposition, le notariat propose un outil de calcul précis et complet (plus-values.notaires.fr), à retrouver aussi sur les sites notaires.fr et immobilier.notaires.fr. Par ailleurs, votre notaire peut répondre à toutes vos questions sur la fiscalité liée à la vente de votre bien.

Cependant cette imposition ne concerne pas la résidence principale du vendeur, totalement exonérée.

Comment est définie la résidence principale ?

Pour l'administration fiscale, la résidence principale est la résidence habituelle et effective du contribuable et de sa famille. Il doit y habiter plus de la moitié de l'année – et pouvoir le prouver – pour bénéficier de l'exonération. Les dépendances « immédiates et nécessaires » cédées en même temps que la résidence principale sont exonérées, même si elles sont vendues à un autre acquéreur.

A ce sujet, l'administration précise diverses conditions : ainsi, un garage doit être situé à moins d'un kilomètre du logement, une chambre de service doit être dans le même immeuble... .

Faut-il habiter le logement jusqu'au jour de la cession ?

En principe, le logement doit être la résidence principale du vendeur le jour de la cession, mais certains assouplissements sont admis. Ainsi, le vendeur peut déménager après la mise en vente du bien, à condition que la cession ait eu lieu dans un délai raisonnable, soit une année - sauf conjoncture immobilière désastreuse.

Il doit tout mettre en œuvre pour trouver un acquéreur (petites annonces, ajustement aux prix du marché...) Lorsque la vente est consécutive à un divorce ou à une séparation, les ex-conjoints sont tous deux exonérés si l'un d'eux réside dans le logement au moment de sa mise en vente. Un régime encore plus favorable bénéficie aux personnes âgées qui s'installent en maison de retraite. Elles disposent de deux années pour vendre, à compter de leur entrée dans un établissement. Entre-temps, le bien ne doit pas avoir été loué ou prêté. Toutefois, le bénéficiaire ne doit pas être assujéti à l'ISF et son revenu ne doit pas dépasser un certain seuil.

Spécialiste du droit de la famille, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Consultez www.notaires.fr pour trouver celui qui est le plus proche de chez vous.