

# Transaction

## Quand vendre son bien ?



Si, lors de la revente de son bien immobilier, le propriétaire réalise une plus-value, cette dernière sera imposable à certaines conditions. Aucun impôt n'est toutefois à payer en cas de revente de la résidence principale ou de n'importe quel bien après plus de trente ans.

**La plus-value réalisée à l'occasion de la vente d'un bien immobilier est en principe imposable. Mais des exonérations, accordées en fonction de la nature du bien, existent. Avant de céder son bien, mieux vaut se renseigner sur le régime d'imposition des plus-values.**

Il peut arriver, à tout moment de la vie, et même deux ans seulement après son acquisition, de devoir vendre l'un de ses biens immobiliers : en cas de besoin financier important, d'opportunité de réinvestissement ailleurs, d'envie d'un nouveau bien ou tout simplement pour cause de déménagement. « Le bon moment pour vendre son bien intervient lorsqu'un propriétaire a besoin de finances disponibles, et donc, pour différentes raisons, de désinvestir et de récupérer le produit de la vente. Au moment de faire des projets, c'est toujours une très mauvaise idée que de raisonner uniquement financièrement ou fiscalement », indique Jean-Jacques Botta, président de la Fnaim Savoie Mont-Blanc. Évolution des prix à la hausse ou à la baisse, finances fiscales... autant d'éléments vont modifier la façon de tirer bénéfice de sa vente. Et à chaque vente, son cas de figure. Mais lors d'une plus-value immobilière significative (supérieure à 50 000 euros), une taxe sur les

plus-values immobilières élevées est alors appliquée. Mais dans 90 % du temps, les ventes concernent les résidences principales, toujours exonérées de fiscalité. « Il n'y a donc pas de plus-values à payer. C'est également le cas pour toute personne qui cède un bien qu'elle a possédé depuis plusieurs années : exonération d'impôts au bout de vingt-deux ans, exonération de CSG (différentes contributions sociales) au bout de trente ans. L'exonération de plus-value concerne aussi des cessions de faibles montants, inférieurs à 15 000 euros. Ce sont bien souvent des garages ». Autre cas bien particulier : « Si vous vendez une résidence secondaire, alors même que vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale, et que vous comptez réinvestir le produit de la vente pour acheter votre résidence principale, il n'y a pas non plus de plus-values », termine Jean-Jacques Botta. ■

Célia Di Girolamo