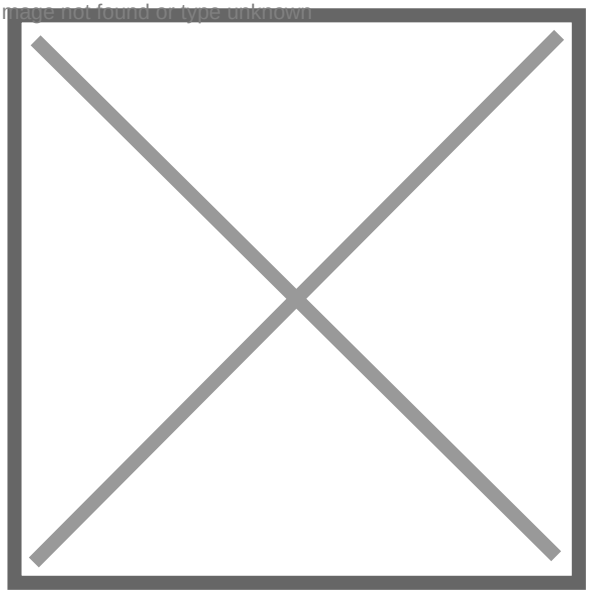
Image not found or type unknown



Imposition de la plus value

Par **jeanzerien**, le **01/02/2013** à **14:41**

Bonjour,

Comme tout le monde j'aimerais payer le moins d'impôt possible. Je suis au chômage et effectue une opération immobilière avec une grosse plus value.
J'aimerais savoir si le statut de marchant de bien est plus avantageux au point de vue fiscal, sachant que je fais sans doute continuer dans cette voie si la divine Providence me soutien[smile25].

Merci d'avance pour vos conseils[smile9]

Par **trichat**, le **01/02/2013** à **16:14**

Bonsoir,

Le statut de marchand de biens est réglementé. IL faut obtenir une carte professionnelle délivrée par la préfecture, sous condition de diplôme ou d'expérience professionnelle. IL faut souscrire une assurance "garantie financière".

Donc, pour votre opération immobilière, vous serez imposer sur la plus-value dégagée lors de la cession de ce bien. C'est le notaire, rédacteur de l'acte, qui effectuera le calcul (soyez vigilant, car le calcul et les notaires, ça fait pas bon ménage!) et procédera à la déclaration et retiendra le montant de l'impôt dû sur le prix de cession. Pour information, le taux d'imposition est de 19 % auquel s'ajoutent divers prélèvement sociaux de 14,5 % (total = 34,5 %, pas mal

joué pour l'Etat!).

Cordialement.

Par **jeanzerien**, le **01/02/2013** à **16:36**

Merci de votre réponse si rapide.

Cependant mon interrogation demeure:
fiscalement ai-je intérêt à me mettre marchand de bien ou non ?
Merci d'éclairer ma petite lanterne.

Par **trichat**, le **01/02/2013** à **17:29**

Etre marchand de biens c'est exercer une des professions immobilières, ce qui veut dire qu'il faut obtenir la carte professionnelle, souscrire les diverses assurances obligatoires, en particulier l'assurance "garantie financière".
Vous devrez déclarer votre création d'activité à un CFE (centre de formalités des entreprises).
Cette profession commerciale nécessite de vous inscrire au RSI (régime social des indépendants); sur le plan fiscal, vous serez assujetti à la TVA et au régime des BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

Pour la détermination de votre résultat fiscal, imposable à l'impôt sur le revenu, vous pourrez déterminer vos gains sur transactions immobilières en appliquant le principe de la marge (différence entre les prix de vente des biens et les prix d'achat de ces mêmes biens éventuellement rénovés, réaménagés, restructurés.

Dans le cas particulier que vous soumettez, le calcul de la plus-value prend en compte la durée de détention (abattement) et les coûts des améliorations effectuées sur ce bien, sous réserve que ces coûts n'aient pas déjà été pris en compte pour la détermination de revenus fonciers (location du bien).

Cordialement.

Par **jeanzerien**, le **04/02/2013** à **11:09**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, mais ce que je n'arrive pas à savoir exactement c'est si ce statut serait plus intéressant pour moi plutôt que de simplement payer 34,5% d'impôt sur mes plus values ?
Merci d'avance pour votre réponse non imposée ! enfin j'espère.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **trichat**, le **04/02/2013** à **11:54**

Bonjour,

La question ne doit pas être posée ainsi, car le choix ne s'effectue pas pour une opération donnée.

En effet, le statut de marchand de biens est un statut professionnel, qui répond à certaines obligations que je vous ai indiquées dans mon précédent message.

Un professionnel de l'immobilier détermine son résultat comptable (et par déduction son résultat fiscal après quelques ajustements extra-comptables) pour un ensemble d'opérations annuelles. Il est donc difficile de savoir à l'avance ce que sera le volume d'affaires traitées et le résultat qui en découlera.
Le résultat fiscal (régime BIC) est imposé à l'IR en application du barème adopté chaque année au moment du vote de la loi de finances. Depuis deux ans, ce barème n'est plus réajusté pour tenir compte du taux d'inflation (il n'y a pas de petits bénéfices). Et le montant de l'impôt dû prend en compte d'autres paramètres, tels que le nombre d'enfants par exemple (quotient familial). Situation totalement ignorée dans le cadre de l'impôt sur la plus-value qui est strictement proportionnel.

J'espère avoir été assez clair, sans entrer trop dans les détails techniques.
Mais n'oubliez pas que le marché immobilier connaît aujourd'hui des difficultés (12 000 agences immobilières ont bouclé en 2012!) et ce n'est peut-être pas le bon moment pour vous lancer dans une telle activité. Il faut peut-être laissé passer l'orage.

Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés