

## Vente immobilière : 1 vente, 4 places de parking... 1 exonération d'impôt ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 29/11/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 29/11/2019

### Sources :

- [Arrêt du Conseil d'Etat du 15 novembre 2019, n°421337](#)

A l'occasion de la vente de 4 places de parking, un couple demande à bénéficier de l'exonération d'impôt sur le gain réalisé qui profite aux ventes immobilières d'un montant inférieur à 15 000 €, ce que lui refuse l'administration, qui a sorti sa calculatrice...

## Vente immobilière : un seuil d'exonération par transaction !

Un couple, propriétaire en indivision de 4 emplacements de parking situés dans un même immeuble, décide de les vendre à un même acheteur, pour un montant total de 93 000 €.

Après avoir déclaré le gain réalisé et payé l'impôt correspondant, le couple demande finalement à l'administration de lui accorder le bénéfice de l'exonération d'impôt réservée aux ventes immobilières dont le montant est inférieur à 15 000 €.

Le couple raisonne, en effet, de la façon suivante :

- ils ont vendu 4 places de parking à un même acquéreur, au sein du même acte de vente, pour un montant total de 93 000 €, ce qui revient à dire que chaque place a été vendue pour un montant de 23 250 € (93 000 €/4) ;
- les époux étant propriétaires en indivision des places vendues, chacun d'eux a, en réalité, touché 11 625 € par emplacement de parking cédé (23 250 €/2), soit un montant inférieur au seuil d'exonération fixé à 15 000 €.

Un raisonnement qui ne convainc ni l'administration fiscale, ni le juge : pour déterminer le prix de vente devant être comparé au seuil de 15 000 €, il faut tenir compte de chaque transaction réalisée, indépendamment du nombre d'emplacements de parking vendus à cette occasion.

Ici, puisqu'il n'y a eu qu'une seule et unique vente, pour un montant de 93 000 €, le couple ne pourra pas prétendre au bénéfice de l'exonération d'impôt.

***C'est décidé, vous allez vous séparer d'un appartement que vous aviez en patrimoine et que vous destiniez à la location. Au moment de réfléchir au prix et d'estimer le montant que vous allez pouvoir retirer de cette vente, se pose, légitimement, la question de l'impôt. Mais, avant de vous poser cette question, il faut au préalable se demander si la vente que vous envisagez sera effectivement ou non imposable. Réponse...***

[Vendre un bien immobilier : des exonérations fiscales possibles !](#)