Indivision, taxes foncières et impots pour une fatrie

Par Seculia

Bonjour,

avec ma s?ur et mon frère nous héritons de divers bien locatifs en nom propre et de la maison familiale en indivision. Nous souhaitons vendre cette maison dans un an ou deux.
Entre temps nous tachons de l'occuper tout en gardant une location à côté. Ma s?ur vit seule. Mon frère vit avec sa fille. Je vis avec mon compagnon.

Peut-on tous déclarer cette maison en résidence principale ?

La taxe foncière sera-t-elle moins élevée si l'un ou plusieurs d'entre nous déclarons cette maison familiale en résidence principale ?

Au moment de la vente de la maison, quelle solution sera la plus avantageuse pour nous ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une résidence principale pour les impôts :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F752[/url]

"Il s'agit du lieu où vous résidez effectivement et habituellement, celui où vous avez les attaches les plus fortes.

C'est, par exemple, le lieu où vous vivez avec votre famille, celui de vos intérêts professionnels."

Une fausse déclaration peut entrainer des redressements, et aussi une taxe d'habitation.

Pour la vente, la solution la plus avantageuse ? Pour éviter de payer une taxe sur la plus-value, vendez au prix déclaré dans la déclaration de succession.

Par Isadore

Bonjour,

Peut-on tous déclarer cette maison en résidence principale ?
Oui, si c'est la vérité, c'est à dire si chacun de vous vit au moins six mois par an dans cette maison.

La taxe foncière sera-t-elle moins élevée si l'un ou plusieurs d'entre nous déclarons cette maison familiale en résidence principale ?
Non, la taxe foncière ne varie pas en fonction de l'occupation de la maison. Mais il peut y avoir des exonération ou des réductions en fonction de la situation des propriétaires :
[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-fonciere-bati-calcul-reductions[/url]

Chaque indivisaire est redevable de sa part individuellement. Si un indivisaire est exonéré de la taxe foncière ou bénéficie d'une réduction, cela s'appliquera uniquement sur sa part, les autres n'en bénéficieront pas pour leur part.

Pour la vente, la solution la plus avantageuse ?
Vendre la maison le plus cher possible. Même s'il y a une taxe sur la plus-value, vous en sortirez toujours gagnants.

Par LaChaumerande

Bonjour

Peut-on tous déclarer cette maison en résidence principale ?
Très mauvaise idée. Comme l'a écrit @[yapadequoi, la résidence principale est celle où vous vivez vraiment.

Le fisc pourrait s'étonner que 3 familles emménagent en même temps, mais pourquoi pas, mais vous auriez à payer une taxe d'habitation pour votre résidence actuelle qui serait alors considérée comme votre résidence secondaire + des redressements pour fraude patente. Cela n'en vaut pas la chandelle, et les agents des services fiscaux ne sont pas des perdreaux de l'année.

Même raisonnement si un seul en fait sa résidence principale pendant plusieurs mois pour échapper à la taxe sur la plus-value. Pas de redressement fiscal, mais sa résidence actuelle serait considérée comme résidence secondaire.

Continuez à payer la taxe foncière et, possiblement une taxe d'habitation à 3 si la maison est inoccupée, c'est le moins risqué.

La taxe foncière sera-t-elle moins élevée si l'un ou plusieurs d'entre nous déclarons cette maison familiale en résidence principale ?
Non. La taxe foncière est calculée sur la valeur locative qu'elle soit une résidence principale, secondaire ou louée. Inoccupée ou occupée par 10 personnes.

Pour la vente, la solution la plus avantageuse ?
La vendre le plus vite possible pour ne pas avoir à payer les taxes locales (taxe foncière + possible taxe d'habitation) et avec une mise en vente qui peut être un peu supérieure à celle de la déclaration de succession.

Vous pouvez réfléchir avec votre fratrie en vous aidant de ce simulateur
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61697]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61697[/url]

Edit : Isadore a été plus rapide que moi, mais globalement nos réponses concordent, sauf sur le dernier point, mais ce peut être une stratégie intéressante.