



Vente immobilière et plus value

Par Proprio

Bonjour à tous,

J'espère avoir une réponse sur ce forum, merci de vos éclaircissements.

Je suis propriétaire d'une maison (résidence principale) et j'ai au fond de mon jardin une dépendance (F2) que je loue ponctuellement en Airbnb. Je précise qu'il s'agit de la même parcelle cadastrale. Je ne peux donc pas vendre l'un sans l'autre. J'ai été approché par un promoteur à qui je vais donc vendre mon logement. Je me pose donc deux questions : peut on assimiler ce F2 en dépendance immédiate et nécessaire? L'entrée se fait au même numéro et le compteur d'eau et d'électricité sont communs. Cette dépendance était lors de mon achat un atelier pour lequel j'ai demandé le changement d'usage en habitation. A ce jour je ne fais plus aucune location.

Ma deuxième question : j'ai lu qu'il existait pour libérer du foncier un abattement exceptionnel de 70 a 85% pour les résidences secondaires si l'organisme acheteur s'engage à réaliser des logements sociaux. Ce dispositif a été prorogée jusqu'à 31-12-2023. Je me posais la question de savoir si cette date concernant la signature de la promesse unilatérale de vente ou bien la signature de l'acte authentique. En effet le délai entre les deux étant de 15 mois.

Merci à tous

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'ensemble constitue votre résidence principale, le F2 n'étant pas "indépendant", c'est une "dépendance".

Il n'y a donc pas lieu de vous interroger sur la taxation des résidences secondaires.

Par AGeorges

Bonsoir Proprio,

Vos intentions ne sont pas très claires.

Actuellement, vous avez un terrain avec une maison et une dépendance. Allez-vous morceler cet ensemble ? Allez-vous garder le F2 et un bout de terrain et vendre la maison à un promoteur, ou seulement le F2 ?

Bien sûr, si vous vendez le tout à un promoteur, l'ensemble constituant votre résidence principale, vous n'avez pas à vous préoccuper de notions de résidence secondaire ni de plus-value. Mais dans ce cas, pourquoi posez-vous la question ?

Par Proprio

Bonjour Georges,

Merci pour vos réponses.

Je veux simplement vendre. Je ne garde rien, je vend l'ensemble de mon terrain au promoteur. Je me pose la question car sur le site des impôts dans la liste des biens immobiliers à déclarer avant le 30/06/2023 j'ai ma maison + un appartement le F2.

Ne pouvant avoir une seule résidence principale je me suis demandé si le trésor public allait considérer ce deuxième logement comme une résidence secondaire. Je n'ai pas fait de division de terrain et n'ai pas l'intention d'en faire une.

Par yapasdequoi

C'est donc bien une seule propriété. Vous vendez le tout, c'est exonéré.

Demandez confirmation à votre notaire.

Par AGeorges

Bonjour Proprio,

Les nouvelles obligations déclaratives incluent la déclaration des dépendances. Il est donc normal que cela apparaissent à part lors de votre consultation.

Ce n'est pas pour cela qu'il s'agirait d'un autre bien immobilier différent.

L'ensemble reste donc votre résidence principale. Et si vous avez loué le F2 parfois, c'est un peu comme si vous aviez loué une chambre "indépendante" de votre maison.