



Impôt location et plus-value vente immobilière

Par Jeremm

Bonjour,

Nous avons un bien immobilier avec ma conjointe qui est censé être notre résidence principale, résidence dans laquelle nous allons emménager dans quelques semaines.

Pour financer ce bien, j'ai du faire un prêt relais sur mon bien actuel (bien où je vivais seul, ma conjointe avait son propre bien). Il se trouve que mon bien actuel n'est toujours pas vendu et risque de mettre encore quelques mois à se vendre. Je vais donc avoir des intérêts liés au prêt relais qui vont tomber tous les mois. J'aurais souhaité amortir ces intérêts en mettant ce bien en location Airbnb, sauf que j'ai cru comprendre qu'en faisant ces locations Airbnb, je risque d'être taxé sur la plus-value de la vente de ce bien.

Pourriez-vous me donner des conseils et me dire les possibilités de louer ce bien sûr Airbnb pendant quelques mois sans qu'à la vente je sois taxé sur la plus-value de ce bien ?

Merci pour vos conseils

Par ESP

Bonjour et bienvenue

En effet, le fisc est clair...

au cours de la période séparant la mise en vente de la cession, le logement ne doit pas avoir été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille des propriétaires ou des tiers.

N'oubliez pas que vos revenus de location sont fiscalisables et prouveront que votre bien n'était plus votre résidence principale.

Par Jeremm

Merci pour votre retour.

Mais est-il possible de continuer à déclarer mon bien que je mets en vente en résidence principale et que le bien que j'achète avec ma conjointe de le déclarer en résidence secondaire ?

Concernant les déclarations de location Airbnb, le fisc fait des rapprochements entre la vente et les locations à la semaine près où il regarde juste à l'année (c'est à dire que je peux potentiellement déclarer une rente liée à la location Airbnb en 2024 sans que le fisc sache si ces locations étaient avant ou après l'achat de mon nouveau bien ?) ?

Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous le louez, ce n'est plus votre résidence principale et vous ne pouvez donc pas bénéficier des abattements fiscaux. Le fisc a des moyens d'enquête et surveille particulièrement les ventes immobilières.

Par Jeremm

Mais si je le loue en indiquant que c'est toujours ma résidence principale. C'est possible ?

Par Isadore

Et pendant la période de mise en vente et de location, où résiderez-vous ? Certaines personnes mettent brièvement en location leur résidence principale pendant leurs vacances, pour revenir y habiter par la suite.

Le fisc peut aisément avoir connaissance des dates des locations.

Vous ne pouvez pas jouer sur tous les tableaux. Le fisc comprend qu'on ne peut pas exiger d'un vendeur qu'il habite le bien jusqu'au jour de la cession. Il est donc toléré de présenter comme "résidence principale" au moment de la vente un bien où l'on ne loge plus à cause d'un déménagement récent. Mais la tolérance saute si la "résidence principale" a clairement cessé de l'être.

Si vous mettez ce bien en location après avoir déménagé, ce ne sera plus votre résidence principale (votre principal lieu d'habitation).