



Immobilier, résidence secondaire

Par reouveni

Bonjour, je souhaite vendre mon appartement Paris 11, qui est ma résidence principale, ne possédant pas d'autre bien immo, j'ai 72 ans, veuf, j'y habite depuis 35 ans, immeuble construit en 1980. Les délais de vente étant longs, j'ai envisagé de le louer, mais on m'a fait savoir que dans ce cas mon appartement risquait d'être classé par les impôts en résidence secondaire (je serai hébergé chez ma fille, ce qui serait considéré comme résidence principale) et que je devrais alors acquitter un impôt important. Qu'en est-il : ai-je le droit de louer sans subir d'impôt?

Quelles sont les conditions pour obtenir une hypothèque (avec une location jointe), pouvez-vous m'indiquer des organismes fiables?

En vous remerciant, cordialement

Reouveni

Par Henriri

Hello !

Quelques remarques :

- Si vous voulez vendre cet appartement, le mettre en location n'est pas forcément une bonne idée car a priori il sera plus difficile à vendre s'il est occupé.

- Si vous élisez résidence principale chez votre fille votre appartement inoccupé le temps de sa mise en vente ne sera pas une résidence secondaire mais de fait un logement vacant.

- Son statut actuel (résidence principale) doit être déclaré dans le tout nouvel onglet "biens immobiliers" de votre "espace personnel" sur le site des impôts.

- Vous actualiserez si besoin son statut (en résidence secondaire, local loué, local occupé à titre gratuit, local vacant) en temps voulu selon ce que vous en ferez alors...

A+

Par yapasdequoi

Bonjour

Mettre en location pendant le délai de la vente vous expose à de multiples frais et taxes, y compris le risque de dégradations par les locataires.

Prenez plutôt le problème dans l'autre sens.

Accélérez la vente ! quand il est au bon prix un appartement se vend sous 15 jours sinon dans la journée.

Ensuite la signature de l'acte est possible après environ 4 mois.

Par janus2

mais on m'a fait savoir que dans ce cas mon appartement risquait d'être classé par les impôts en résidence secondaire (je serai hébergé chez ma fille, ce qui serait considéré comme résidence principale) et que je devrais alors acquitter un impôt important.

Bonjour,

De quel impôt parlez-vous ?

Si le bien est loué, il ne sera pas votre résidence secondaire, mais la résidence principale du locataire.

Par morobar

Bjr,

Ce dont il est question est ici l'établissement d'une plus-value sur la vente de la résidence qui ne serait plus la principale (elle exonéré de taxation).

En réalité le fisc admet un délai de réalisation de la vente de quelques mois si on dispose d'éléments concrets prouvant la mise en vente et la recherche d'acquéreurs.

Par yapasdequoi

En cas de mise en location, la tolérance sur le délai de vente de la résidence principale tombe sans discussion.

Et en plus de la taxe sur la plus-value, il faut aussi prévoir une imposition sur les revenus locatifs, et aussi une taxe foncière sans les abattements.

Pour une courte durée les locations "saisonnnières" semblent très alléchantes, mais ce qui me semble le pire (parce que non calculable) c'est l'impact de dégradations par les locataires ou d'un locataire qui s'incruste au delà de ses droits.

Par janus2

Ce dont il est question est ici l'établissement d'une plus-value sur la vente de la résidence qui ne serait plus la principale (elle exonéré de taxation).

Ce n'est pas ce que j'ai compris, puisque il est demandé :

j'ai envisagé de le louer, mais on m'a fait savoir que dans ce cas mon appartement risquait d'être classé par les impôts en résidence secondaire (je serai hébergé chez ma fille, ce qui serait considéré comme résidence principale) et que je devrais alors acquitter un impôt important. Qu'en est-il : ai-je le droit de louer sans subir d'impôt?

La question d'impôt ne porte donc pas sur la vente.

A noter qu'étant propriétaire de cette résidence depuis 35 ans, il n'y aurait pas de plus value à payer en cas de vente, même en tant que résidence secondaire...