



Revente habitation principale

Par **regisvalenciennes**, le **23/08/2013** à **11:06**

bjr, je suis proprio d'une maison pour la première fois de ma vie, depuis le 18 dec 2012 à valenciennes- il s'agit de mon habitation principale - j'y ai créé un duplex que je loue depuis mai, entièrement meublé, 32m2+ grenier à dispo - le deuxième logement que j'occupe m'est sollicité pour la loc meublée pour oct. de cette année (27 M2 +jardin+cave)j'ai réalisé moi meme tous les trav. toiture, sanitaires , chauffage, isol. dble vitr.electricité aux normes. j'ajoute que la location est aisée car je me situe à l'accès de l'autoroute et a 1500M du coeur de ville par bus, stationnement aisé. d'autre part, j'ai mis dans chaque appart. tv ecran plat, hifi, four, micro-grill, m.a.laver,wc, et sde independ.bref, tout confort jusqu'au fer a vapeur, table a rep.,vaisselle, etc.. le premier est loué 550euros HC et le deuxième m'est proposé à 500 euros HC. l'agent immo qui m'a vendu ce bien (inhabité depuis 5 ans, sans aucun confort, sanitaire,wc,cuisine, ni tout a l'egout),me propose de l'acheter pour lui meme(sa retraite me dit-il, et me trouvant en bonne santé me dit de refaire une opération dans ce genre)je ne suis pas marchand de bien, et crains de payer une plus value si je cède mon bien - qu'en pensez vous ? merci de vos précieux conseils, très cordialement

Par **trichat**, le **26/08/2013** à **17:56**

Bonjour,

Si vous occupez à titre de résidence principale une partie de cette maison, lorsque vous la céderez vous ne serez imposable au titre de la plu-value immobilière que sur la fraction constitutive du studio que vous louez.

Va se poser le problème de la valeur d'achat de cette fraction de maison transformée en

studio. Vous devrez affecter un pourcentage du prix global d'achat de la maison à ce studio(par exemple, rapport entre surfaces de planchers consacrés au studio et surface totale de planchers); vous pourrez y ajouter toutes les dépenses que vous avez engagées et que vous pouvez justifier par factures (prix des matériaux, des éléments d'équipement nécessaires à son habitation -tableau électrique, radiateurs,...- mais sans pouvoir compter vos heures personnelles de travail!).

Quant à l'agent immobilier, peut-être qu'il a envie de faire une bonne affaire, en achetant cette maison entièrement rénovée pour la revendre lui-même.

Cordialement.