



## Achat immobilier usage mixte

Par **clairec**, le **15/02/2019** à **15:38**

Bonjour

Dans le cadre d'un achat de bien immobilier (pas en location), si un bien est en usage mixte, peut on simplement y habiter ? Quels sont les impacts et les risques potentiels (impôts, assurances, etc), ou est ce qu'il n'y en a pas car l'usage mixte prévoit et autorise l'habitation uniquement ?

Merci de votre réponse

Par **morobar**, le **15/02/2019** à **18:07**

Bonjour,

Oui

L'usage mixte n'interdit pas au contraire de:

- \* réserver la totalité à l'habitation
- \* de réserver la totalité à usage professionnel
- \* de mixer les deux.

Cette mixité est issue de règlements de copropriété ou municipaux et non du fisc.

Il n'y a pas de risque potentiel, sachant toutefois que la fiscalité est différente, et par exemple en cas de cession, il y a calcul de plus-value sur la partie professionnelle, alors que pas de plus-value sur la partie résidentielle si c'est la résidence principale.

C'est le problème de nombreux médecins qui ont réservé une ou deux pièces de leur maison/appartement à usage de cabinet médical voici 30 ou 40 ans, et qui vendent le tout à l'âge de la retraite.

Par **clairec**, le **15/02/2019** à **21:32**

Merci beaucoup pour cette réponse rapide. Si j'achète le bien et ne l'utilise qu'en habitation, et si je devais le revendre dans le futur, les potentielles plus values seraient donc différenciées (en fonction du règlement de co-propriété) même si moi même je ne l'utilise qu'en habitation, pour 50% en bien professionnel et 50% en habitation ? Cordialement

Par **morobar**, le **16/02/2019** à **08:34**

Mais non.

100% résidentiel====> pas de plus-value.

90% résidentiel et 10% professionnel (par exemple une pièce bureau déclaré en télétravail)====> plus-value sur 10% de la vente.

Par **clairec**, le **17/02/2019** à **19:20**

Pardon, je me suis mal exprimée. Il semble que le règlement de copro précise une affectation 50/50; Donc la problématique des plus values dépend elle du règlement de co-pro ou de l'usage réel ?

Par **Tisuisse**, le **18/02/2019** à **05:35**

Bonjour,

Du règlement de copropriété.

Par **morobar**, le **18/02/2019** à **08:41**

Jamais vu un règlement qui impose 50/50 et une telle disposition serait illégitime car une atteinte au droit de propriété.

Un règlement peut (et encore) autoriser un usage commercial à raison de 50 % de l'occupation globale, mais pas pour l'occupation d'un lot.

Par **Jessica 74**, le **16/10/2019** à **11:07**

Bonjour,

Je souhaiterai acheter une maison à usage mixte avec une pièce dédiée à mon activité

professionnelle dans le bien être, aussi si je souhaite créer un coin spa avec sauna et jacuzzi cela est il possible ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **16/10/2019** à **12:54**

Bonjour,

S'agissant d'une maison, vous en faites l'usage que vous voulez dans le cadre des lois en vigueur. Renseignez-vous en temps utile en mairie.

Par **Jessica 74**, le **16/10/2019** à **16:45**

Merci pour votre réponse mais en fait je voulais savoir si les futurs travaux d'aménagement et donc les frais que cela engendrera pourront être pris en compte dans la partie professionnelle pour la déclaration?

J'espere que vous me comprendrez

Par **morobar**, le **16/10/2019** à **16:52**

La réponse est oui.

Mais à la mutation (vente ou succession ) de la maison il y aura taxation sur la plus-value des pièces professionnelles, non destinées à la résidence principale.

Par **Paolodinzeo**, le **11/10/2024** à **10:01**

Bonjour,

Je souhaite acheter un bien en RDC pour y créer un cabinet de chirurgie dentaire. le règlement de copropriété autorise l'usage mixte. Je souhaite utiliser ce bien uniquement pour mon activité. Voici mes interrogations:

- Ai je le droit d'utiliser ce bien uniquement pour mon activité de chirurgie dentaire.

Pourriez vous me contacter ma messagerie privée svp