



Appartements mitoyens & résidence principale

Par **laurent_isabelle**, le **23/12/2012** à **17:31**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires de 2 appartements mitoyens (l'un acheté en 2003 que nous habitons (résidence principale), l'autre acheté en 2007). L'idée initiale était de pouvoir les réunir en faisant une ouverture, mais pour des raisons techniques (mur voile), cela ne sera pas possible.

Mes questions sont les suivantes :

- l'appartement acheté en 2007 peut-il aussi être considéré comme notre résidence principale, sachant que notre fils aîné y a installé sa chambre et y dort chaque soir, mais rien ne relie actuellement les 2 appartements. Je précise que les 2 appartements ont la même adresse, même palier etc...
- est-il possible de revendre les 2 appartements séparément ? Si oui, en terme de fiscalité, devra-t-on payer des impôts sur la plus-value de l'appartement acheté en 2007 ?

Merci de vos réponses

Par **trichat**, le **27/12/2012** à **18:20**

Bonjour,

Tels que vous décrivez les 2 appartements, il s'agit de deux biens immobiliers indépendants.

Dans l'appartement acheté en 2007, votre fils occupe une chambre : est-il majeur? à votre

charge "fiscalement"?

Sur le plan fiscal, payez-vous deux taxes foncières? Deux taxes d'habitation? Ou une taxe foncière globale, ainsi qu'une seule taxe d'habitation. Élément qui pourrait laisser supposer que les deux appartements constituent votre résidence principale, ce qui veut dire que vous auriez fait une déclaration en ce sens. Quant à l'adresse, cela ne me semble pas fondamental, car il en est ainsi pour tous les immeubles découpés en appartements, chaque appartement constituant un lot de co-propriété.

S'agissant de deux lots physiquement identifiables, chacun peut être revendu de manière séparée. Et pour l'appartement acheté en 2007, vous devrez payer l'impôt sur la plus-value immobilière si vous n'apportez pas la preuve qu'il a constitué votre résidence principale.

Cordialement.