



Vente résidence principale divisée en 2 appartements

Par **croute**, le 16/03/2013 à 19:01

Bonjour,

j'ai acheté un lot comprenant un appartement au 3eme etage (80m2) et les combles (32m2) d'un immeuble. Apres travaux que j'ai effectué moi meme, ma residence principale est devenue l'appartement, et j'ai fait une réhaussé la toiture pour faire un autre appartement dans les combles (qui fait maintenant 65m2, et qui a été transformé en habitation auprès des impots). Je pense vendre 1 des 2 appartements soit celui du 3eme etage qui est ma residence principale, soit me mettre en residence principale dans les combles pour ensuite vendre. Mais sachant que mon achat initial concernait cet appartement et les combles (un lot comprenant ces 2 etages), j'ai peur d'avoir à payer une forte taxe sur plus value à la revente (achat initial 150 000€ pour le lot, revente de l'appartement estimé à 165 000€ et revente de l'appartement sous combles estimé à 140 000€). Que dois-je faire pour éviter de payer une forte taxe sur la plus value?

Merci d'avance pour votre aide car le cas est assez complexe et je n'arrive pas à recevoir de reponse claire.

Cordialement,

Par **Lag0**, le 16/03/2013 à 19:08

Bonjour,

S'agit-il d'une copropriété ?

Le règlement de copropriété et l'état descriptif a-t-il bien été modifié pour prendre en compte un logement supplémentaire ?

Par **trichat**, le **17/03/2013** à **17:53**

Bonsoir,

Si vous vendez l'appartement qui constitue actuellement votre résidence principale, vous serez exonéré d'imposition sur la plus-value (article 150U II 1°) du code général des impôts).

Si dans le même temps vous vendez le second appartement que vous avez aménagé et qui est devenu une unité indépendante d'habitation, vous serez imposé sur la plus-value dégagée. Le calcul sera complexe, car il conviendra de répartir le prix d'achat initial entre le logement habitable et les combles initialement non habitables. Vous pourrez prendre en compte le coût des aménagements s'ils ont été réalisés par des entreprises (factures justificatives); en revanche, si vous avez effectué vous-même ces travaux, vous ne pouvez prendre en compte ni votre travail, ni le coût des matériaux.

Pour ne pas avoir d'imposition sur la plus-value, vous devriez occuper les combles aménagées à titre de résidence principale.

Cordialement.

Par **croute**, le **17/03/2013** à **20:41**

Bonsoir,

le règlement de copropriété n'a pas été encore modifié, et oui c'est une copropriété (donc pas encore de logement supplémentaire dans le règlement de copropriété). La copropriété a validé le fiat qu'un nouvel appartement soit fait dans les combles.

Donc si je vends l'appartement que j'habite actuellement (résidence principale) et que j'habite ensuite dans le nouvel appartement sous combles, je serai donc exonéré sur la plus value? (même si les combles étaient comprises dans le lot d'achat initial)

Merci d'avance et bonne soirée

Par **Lag0**, le **18/03/2013** à **08:14**

Bonjour,

Vous ne pourrez, de toute façon, pas vendre en lots séparés, tant que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ne seront pas modifiés (surement à vos frais).

Par **trichat**, le **18/03/2013** à **13:42**

Bonjour,

Les différents travaux que vous avez entrepris ont-ils fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires?

Comme le dit Lag0, avant de procéder à la cession de l'un des deux lots provenant de la division du lot unique, il est nécessaire de faire procéder à une nouvelle répartition des charges, puisqu'a priori il ne s'agit que d'une division juridique et non d'une division matérielle. Votre notaire doit régler cette question avec le syndic de la copropriété.

Subsidiairement, l'appartement créé sous les combles est-il destiné à la location? L'occupez-vous?

Car l'usage qui en aura été fait pourra avoir une incidence sur l'imposition de la plus-value lors de sa cession.

Actuellement, il y a un entrelacement de questions juridiques liées à la copropriété et à son règlement que vous devez résoudre.

Cordialement.

Par **croute**, le **18/03/2013** à **23:39**

je suis syndic benevole de l'immeuble. les travaux avaient bien fait l'objet d'un accord des copropriétaires lors d'une assemblée générale. Je pense par la suite vendre un des 2 appartements et habiter le second.

Une fois le lot séparé en 2 par le notaire, que se passera-t-il? Quelle est la meilleure option à prendre selon vous?

encore merci