

## Résidences secondaires : attention aux coups de cœur !

by RL Immobilier - dimanche, août 28, 2022

<http://correspondances.fr/residences-secondaires-attention-aux-coups-de-coeur/>

**S'offrir une résidence secondaire sur son lieu de vacances favori peut coûter très cher. L'achat doit être mûrement réfléchi pour s'engager en connaissance de cause, éventuellement dans le cadre d'une SCI.**

De prime abord, l'achat d'une résidence secondaire peut faire rêver : il permet de réaliser un placement immobilier dans des sites balnéaires ou montagnards prisés, d'économiser les frais de location durant ses propres vacances, de s'assurer d'un pied à terre bucolique à l'heure de la retraite et même, de générer des revenus en louant l'habitation quelques mois par an...

Mais ce rêve peut tourner au mirage.

Une maison inhabitée se dégrade rapidement et l'entretien des abords, voire de la piscine, coûte cher. Contrairement au domicile principal, les résidences secondaires restent assujetties à la taxe d'habitation. Certaines villes touristiques, confrontées au manque d'habitat pour leur propre population, imposent une taxe supplémentaire sur les logements vacants. La résidence secondaire peut également alourdir l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le fisc se basera sur le prix des ventes réalisées dans le secteur pour déterminer la valeur de la résidence secondaire, qui ne bénéficiera d'aucun abattement.

### Taxes, surtaxes et prélèvements

Pour amortir ces frais, la tentation est grande de louer l'habitation durant les mois d'été. Or, les gains générés n'entre pas dans la catégorie des revenus fonciers, mais dans ceux des bénéfices industriels et commerciaux, nettement plus élevés. Les plateformes de location sont tenues à une obligation de transparence auprès de l'administration et auprès des communes, auxquelles elles reversent la taxe de séjour des occupants. La location en direct entre particuliers n'exonère pas des obligations de déclaration au fisc et aux communes.

L'acquéreur déçu qui voudrait se séparer de sa résidence secondaire doit également à de lourdes taxes sur la plus-value immobilière. La plus-value réalisée sur un bien revendu moins de cinq ans après l'achat est soumise à un impôt de 19 % auxquels s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux, soit un total de 36 %. Une surtaxe supplémentaire est même prévue dans le cas où la plus-value excède 50.000 euros.

### Résidence en partage

Faut-il pour autant renoncer à son rêve ?

Des familles amies appréciant la même région et partant souvent en vacances ensemble pourront ainsi acquérir une résidence secondaire commune, les taxes et les dépenses étant réparties au prorata des parts détenues dans la SCI. Mais cette formule est incompatible avec la location ponctuelle du bien, qui

relèverait d'une activité commerciale.

Le conseil du notaire s'avérera précieux pour formaliser les statuts de la SCI, tant dans le cas d'une résidence secondaire acquise à plusieurs que dans le cas d'une maison familiale dont aurait hérité une fratrie. Dans ce cas, le bien demeure en indivision tant que les frères et sœurs souhaitent conserver la maison familiale. La famille peut désigner un gérant et constituer une SCI qui déterminera les conditions de cession de de transmission des parts et cas de décès de l'un des sociétaires.

### **Chandelles**

La taxe d'habitation calculée selon la valeur locative de la résidence secondaire peut être majorée de 1 % à 15 % en fonction de la fiscalité propre chaque commune. Depuis 2015, une surtaxe de 20 % est mise en place dans les communes où l'accès au logement est tendu.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique pour des patrimoines immobiliers dont la valeur excède 1,3 million d'euros.

En cas de revente, la plus-value de la résidence secondaire sera soumise à un impôt de 19 %, auxquels s'ajoutent 17,20 % de prélèvements sociaux de. 22 ans de détention sont nécessaires pour être exonéré de la plus-value d'impôt sur le revenu 30 ans pour être exonéré sur les prélèvements sociaux.