



Immeuble collectif et maison individuelle / une question de nombre de logements existants ?

Par **DONC**, le **08/09/2023** à **18:20**

Bonjour,

Je projette d'acquérir un immeuble comportant deux logements, l'un est donné en location, l'autre me serait réservé.

Je m'interroge sur la qualification de l'immeuble, immeuble collectif ou maison individuelle et je tombe sur une surprenante contradiction.

Si, en effet, je lis l'article L 231-1 du CCH, si je lis aussi la loi Pinel révisée, je constate qu'une maison individuelle ne doit pas comporter plus de deux logements ou deux occupants.

Mais si je lis le formulaire fiscal H1 (Maison individuelle et dépendances), je constate que la maison individuelle ne doit avoir qu'un seul logement ou un seul occupant.

Comment comprendre, comment régler cette contradiction ?

Merci

Cordialement

Par **amajuris**, le **08/09/2023** à **18:52**

bonjour,

parce que le droit fiscal est un droit autonome.

salutations

Par **DONC**, le **09/09/2023** à **16:37**

Bonjour,

Il y a une petite difficulté dans la réponse qu'Amajuris vient de faire.

En effet, la lecture du Rescrit BOI-RES-000079 nous apprend que, pour le fisc lui même,

la maison individuelle ne doit pas comporter plus de deux logements distincts.

Comment peut-il se faire alors que le Formulaire fiscal H1 puisse indiquer de son côté que la maison individuelle ne peut pas comporter plus d'un logement ?

A vous lire

Par **nihilscio**, le **11/09/2023** à **21:44**

Bonjour,

Ce n'est jamais qu'une question de définition. En langage courant, on nomme maison individuelle une maison ne comportant qu'un seul logement. En Alsace on appelle cela une « monofamille ».

Pour les impôts locaux, il faut utiliser le formulaire H1 afin de déclarer un logement individuel au sens courant du terme.

Comme vous vous apprêtez à acheter un immeuble comportant deux logements, vous utiliserez le formulaire H2.

Cela étant dans d'autres cadres légaux on distingue différemment les immeubles d'habitat collectif des autres. Le contrat de construction d'un immeuble d'habitation ne comportant pas plus de deux logements est obligatoirement un contrat de construction de bâtiment individuel. Le dispositif fiscal « Pinel » s'applique à des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif. Le rescrit BOI-RES-000079 vient préciser ce qu'il faut entendre par « bâtiment d'habitation collectif ». C'est un bâtiment d'habitation caractérisé par une unité de structure (fondation, toiture, gros œuvre, etc.) comportant plus de deux logements.

C'est ainsi. Je ne pense pas qu'il y ait lieu à se plonger dans des abîmes de réflexions ontologiques.