



Achat immobilier

Par Rom1

Bonjour,

J'ai le projet d'acheter avec ma compagne et un couple d'amis un bien immobilier composé de deux logements que je souhaite exploiter en location courte durée (type Airbnb).

Ma 1^{ère} idée était d'acheter via une SCI mais plus je regarde des articles sur internet et plus je comprends que ce n'est pas possible (CA limité à 23000 euros / an, et surtout la location courte durée ne doit pas dépasser 10% de l'activité de la SCI).

J'ai découvert la possibilité de créer une SAS, mais un niveau d'imposition élevé (IS + impôts sur les dividendes à hauteur de 30%)

Bref, je suis un peu perdu et je commence à douter de la faisabilité de ce projet.

Quelqu'un pourrait -il me conseiller svp?

Bien cordialement

Romain

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Déjà un achat avec des amis c'est une très mauvaise idée. Il est préférable de créer une copropriété, le cas échéant. Et si les lots sont déjà divisés, il convient d'acheter séparément.

Ensuite, il n'est pas impossible qu'il y ait des évolutions législatives concernant la fiscalité des locations meublées, et à fortiori de courte durée, dans les mois ou années proche. C'est à envisager notamment pour ce qui concernera plus tard la revente et la prise en compte des amortissements. Il est possible qu'à terme il soit aussi pénalisant de pratiquer les amortissements à titre non professionnel que via une société (SCI à l'IS ou SA).

En l'état actuel de la législation, il est difficile de faire mieux qu'un achat en nom propre ou en couple, suivi d'une exploitation en LMNP. Et ceci que ce soit au niveau de l'IR, des PS que de la plus-value en cas de revente.

Bien sûr votre cas nécessite une étude approfondie pour avoir une réponse plus affinée.