



Augmentation du loyer - bail commercial

Par mathildernx

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un fond de commerce et locataires des murs qui comprennent un local commercial et un local d'habitation où nous habitons. Nous allons acquérir les murs. Le loyer est de 1200 ? pour l'ensemble, le comptable a reparti les charges à 50/50, soit 600 ? pour le commerce et 600 ? pour l'habitation.

Nous souhaitons savoir s'il est possible de ré-évaluer le loyer une fois que nous aurons acquis les murs, en augmentant le montant du loyer du commerce, par exemple à 800 ? ou 1000 ?, ce qui nous permettra d'obtenir plus facilement notre prêt.

Nous nous demandons si cela est accord au niveau légal avec les services des impôts.

Merci d'avance pour votre retour.

Cordialement.

Par Henriri

Hello !

Il faut lire le contrat de location en question qui encadre certainement les modalités de révision périodique de ces loyers dont celui du commerce... Le changement de propriétaire des murs ne change pas ce contrat de location.

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Quand on est à la fois le propriétaire et le locataire on fait ce qu'on veut. Mais il faut tout de même rester cohérent avec la réalité. Il faut que le loyer du local commercial reste réaliste.

Par Henriri

Hello !

Mais Nihilscio, en même temps Mathilde ne peut pas être à la fois locataire des murs et propriétaire des murs... Le montage envisagé manque de précision.

A+

Par Nihilscio

Il y a peut-être une ou deux personnes morales, SARL ou EURL pour le commerce et SCI pour les murs.

Dans le cas d'une entreprise en nom personnel, les murs peuvent être ou non comptabilisés dans les actifs ainsi qu'un amortissement. S'ils ne le sont pas, un loyer fictif peut entrer dans les charges ce qui a pour effet de diminuer le résultat de l'entreprise et d'accroître en contrepartie les revenus de l'entrepreneur. Un entrepreneur peut ainsi se louer un immeuble à lui-même. C'est évidemment purement fiscal, il n'y a pas de véritable contrat de location.

Par Henriri

(suite)

Je suis d'accord Nihilscio. Mathilde devrait clarifier ce "nous" confus qu'elle utilise dans son message, ou plutôt préciser quelles entités sont présentes (quel propriétaire, quel locataire, de quoi à qui...). La manipulation d'un loyer peut être intéressante pour une entité afin d'obtenir un prêt et être pénalisante pour la comptabilité d'une autre entité.

A+