



Location de son appartement (propriété) et location en parallèle

Par Axel444

Bonjour,

J'ai acheté un appartement 283 000 euros il y a 2 ans, mais je souhaiterais aujourd'hui changer de lieu d'habitation pour plus grand.

Les marchés immobiliers étant à la baisse depuis que j'ai fait l'acquisition de mon appartement, je songe à le louer pour pouvoir louer un nouveau bien.

Je rembourse chaque mois 1160 euros à la banque pour cet appartement (dont actuellement 380 euros d'assurance prêt et intérêt d'emprunt).

Je souhaiterais savoir si un tel dispositif est viable et quels seraient les éventuels frais supplémentaires (impôts sur les revenus locatifs (quel taux ?), charges déductibles ?,?).

Pour information, je pense pouvoir louer mon appartement actuel 1100 - 1200 euros et j'espère pouvoir trouver une location à 1300 - 1400 euros.

Merci pour vos éclaircissements.

Axel

Par Isadore

Bonjour,

Les frais à prévoir seront les mêmes que pour toute mise location, et dépendent de la nature de la location et du régime choisi. Mais oui, il y aura des taxes sur les loyers, et des cotisations sociales. Mais elles sont différentes selon les cas : saisonnier, résidence principale meublée ou vide, bail civil (de type "résidence secondaire").

Il y aura aussi d'autres frais et risques : assurances, entretien du bien (si la chaudière tombe en panne, il faudra la changer à vos frais sans quoi le logement ne sera plus décent), éventuellement défaillance du locataire (donc procédure d'expulsion, travaux de rénovation...), vacance locative...

Il y a des régimes qui permettent une exonération fiscales, mais qui ont leur lot de contraintes. Les baux de résidence principale (loi 1989), sont protecteurs pour le locataire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000006118901]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000006118901[/url]

Les baux civils sont plus souples, mais n'ouvrent en général pas droit à des avantages fiscaux.

Pour savoir si c'est viable, c'est à vous de voir. Si vous vous assurez contre les risques du type loyers impayés, les cotisations vont entamer la rentabilité.

Un bon indicateur est de vérifier que vous serez capable d'assumer deux ou trois ans de procédure judiciaire, plus des travaux, sans percevoir de loyer. Bref, est-ce que vous avez les reins financiers assez solides pour affronter le cas d'un locataire qui devient insolvable et difficile à expulser (handicap, présence d'enfants...). En d'autres termes, si le locataire devient défaillant, pourrez-vous continuer à assumer vos obligations légales (remboursement du prêt, entretien du logement...) et les frais de la procédure ?

Et si ce n'est pas le cas, pourrez-vous vous "offrir" le prix de l'assurance nécessaire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sur le plan juridique, rien ne s'oppose à votre projet.

Par contre la rentabilité n'est absolument pas garantie, il est même possible qu'elle soit négative.
Réfléchissez bien et renseignez vous sur les droits et devoirs de bailleur, ce n'est pas uniquement encaisser le loyer et payer les taxes.

Par Axel444

Merci pour votre réponse.

Si je loue mon appartement, pourrai-je déduire des impôts les intérêts d'emprunt et assurance prêt du crédit contracté pour cet appartement ?

Je vous remercie.

Axel

Par yapasdequoi

Vous devrez choisir le régime fiscal selon le type de location.

Si c'est un régime au réel et une location vide, vous pourrez déduire des revenus fonciers les intérêts, les charges, etc.

Si c'est au micro-foncier, non, puisqu'il y a un abattement de 30%

Si c'est un autre type de location (meublé par exemple) le régime fiscal est celui des BIC.

Par yapasdequoi

Vous aurez plus d'informations fiscales sur ce lien :

[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/gerer-mon-patrimoine-mon-logement]https://www.impots.gouv.fr/particulier/gerer-mon-patrimoine-mon-logement[/url]