Achat immobilier avec un prêt familial

Par Sylvain0101

Bonjour

Nous allons prochainement faire l'acquisition d'une maison pour la mettre en location meublée.
Nous souhaitons emprunter la somme de 120000? à mes parents en établissant une reconnaissance de dette avec acte notarié.
Nos mensualités de remboursement serait de 700?,(le loyer locatif mensuel) sur une durée de 17ans avec un taux d'intérêt de 2% environ.

J'ai 2 grandes questions
Pouvons nous déduire le taux d'intérêt comme en banque et allons nous payer des impôts locatif???
Et est-ce que mes parents payerons aussi des impôts sur les 20000? d'intérêt gagné???

Je vous remercie
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos parents vont recevoir de votre part le versement d'intérêts sur le prêt qu'ils vous ont accordé. Ils devront déclarer ces montants avec leurs revenus.

Vous allez percevoir des loyers de vos locataires, ces loyers sont à déclarer comme revenus fonciers si location vide ou en BIC si location meublée.
Renseignez vous aussi sur le micro foncier et le micro BIC. Selon l'otpion choisie, les intérêts/charges/frais sont déductibles ou pas.

Par Isadore

Bonjour,

Attention, si vous pensez que le loyer va rembourser le crédit en totalité c'est une erreur, il va y avoir des charges supplémentaires qui vont vous créer un déficit. Je le précise au cas où vous n'ayez pas délibérément décidé d'exploiter ce deficit foncier.

Je confirme, les intérêts seront des revenus à déclarer par vos parents et qui sont imposables comme les autres revenus.

Par yapasdequoi

J'ajoute qu'avant de vous lancer dans la location, il faut aussi vérifier que le bien répond aux critères de décence, sinon il est recommandé de prévoir aussi les travaux nécessaires dans votre plan de financement.

Par Sylvain0101

Oui le logement répond favorablement au DPE et très peu de travaux largement budgétiser, nous avons aussi déjà trouvé nos locataires que nous connaissons et avec qui nous avons déjà longuement discuté du projet.
On a aussi prévu les différentes taxe annuel liée au logement.
Nous avons aussi gardé de l'argent de côté pour les coup dur et les mauvaises surprises.

A l'heure actuel nous avons fais une demande de prêt à la banque qui a été accepté mais les taux d'intérêt sont énormes à hauteur de 60000? de coût de crédit pour 120000 emprunter sur 20ans et après lecture de notre offre en détail notre banquier nous prends un maximum de frais supplémentaires et ne veux pas faire d'effort
Nous n'avons pas signé encore l'offre
C'est pourquoi nous cherchons une solution alternative pour minimiser le cout de credit...

Par yapasdequoi

Vous pouvez consulter plusieurs banques et/ou courtiers.
Les taux sont souvent plus intéressants pour une résidence principale que pour un investissement locatif.

Sur 20 ans, vous aurez sans doute un certain nombre de travaux à faire en plus, et un changement de locataire reste à prévoir, y compris avec une période de vide dans l'intervalle.

N'oubliez pas non plus l'assurance emprunteur qui en cas de problème grave de santé couvrirait les remboursements.
Vos parents n'ont pas forcément les reins aussi solides qu'une banque pour faire face à un impayé.

Par Sylvain0101

Oui on compte aussi se couvrir d'une assurance au cas où il nous arrive quelque chose pour honorer notre dette

---
Par Isadore

Si la famille peut prêter ce n'est pas une mauvaise solution. L'assurance pour un prêt élevé est un bon reflexe même en famille, même si ça augmente un peu le coût du crédit.

Par Sylvain0101

Merci pour vos réponse
Je vais me rapprocher de mon notaire pour trouver la meilleure solution
Bonne continuation