



Marchand de bien immobilier

Par Guillaume8387

Bonjour à vous,

Je souhaiterais en connaître un peu plus sur ce statut connaître ses avantages et ses inconvénients.

Je vous explique un peu mon parcours et ensuite mes envies.

NOus avons fait construire notre maison il y a 2 ans qui malheureusement nous l'avons vendue il y a un an car on s'est séparé. J'étais très attaché à cette maison c'était pour moi une fierté et mon petit bb.

Nous avons quand même pu dégager une belle plus value 90 000 ? que nous nous sommes partagé à 2. J'ai donc décidé d'acheter un appartement pour y faire des travaux, actuellement cet appartement a pris également une belle plus value de 60 000?. Je vais sûrement le mettre en vente dans quelques mois avant de rentrer dans le remboursement du prêt, j'ai laissé 100e sur mon budget travaux ce qui me permet de ne payer que les frais intercalaires donc je fais traîner et je mets de côté pour ainsi récupérer mon apport, grossomodo je me fais un report de prêt lol.

Aujourd'hui je suis actuellement en intérim, j'ai entendu parler du statut marchand de bien mais je n'arrive pas vraiment à comprendre.

Les banques peuvent-elles me financer un achat d'immeuble pour ensuite rénover les appartements et les revendre séparément (achat/revente) ? Sur quelle critère les banques se basent-elles pour la capacité d'emprunt, sur combien de mois les frais intercalaires peuvent-ils durer avant de rembourser le prêt immobilier. J'ai plein de questions mais je suis complètement largué sur ce sujet.

Si quelqu'un d'entre vous a déjà réalisé ce projet, si il pourrait juste partager son expérience j'aimerais beaucoup échanger sur ce sujet.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par AGeorges

Bonjour Guillaume,

Un Marchand de biens est un non-professionnel de l'immobilier qui achète, transforme et revend des biens. Il se rémunère sur le bénéfice de ses opérations.

Le mieux est sans doute d'exercer ce métier dans le cadre d'une SASU.

Attention au miroir aux alouettes, ce n'est pas parce que vous avez apparemment fait de bonnes affaires dans le cadre de votre résidence principale que cela se passera de même en tant que marchand de biens. Il faut que vous fassiez le tour des avantages et des contraintes (TVA, fiscalité).

Tant que vous n'aurez pas accumulé un capital suffisant, vous dépendrez beaucoup des banques. Mais une banque peut plus facilement prêter pour acheter un immeuble que pour juste un appartement (j'ai souvenir d'un copain qui s'était vu refuser son prêt appartement, alors il a acheté l'immeuble !)

L'idée des prêts intercalaires est à oublier, sauf pour amorcer la pompe. Sinon, ne payer QUE des intérêts est une mauvaise idée. Moins un crédit vous coûte, plus vos bénéfices augmentent.

Par yapasdequoi

Juste un bémol.

Parfois ne payer que des intérêts est une bonne opération, avec un crédit in fine on maximise la défiscalisation...

Comme quoi ce qui est vrai pour les uns ne l'est pas pour les autres.