



## Droit immobilier : modalités d'achat d'appartement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'aimerais acheter un appartement dans le but d'en faire une propriété locative, et non comme résidence personnelle.

J'aimerais savoir quelles est le meilleur type de structure juridique (en mon nom personnel, fonder une société, etc) pour un tel achat, et quels sont les avantages et inconvénients au niveau fiscal et au niveau de la protection de mes autres biens.

merci,

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour,

J'aimerais acheter un appartement dans le but d'en faire une propriété locative, et non comme résidence personnelle.

J'aimerais savoir quelles est le meilleur type de structure juridique (en mon nom personnel, fonder une société, etc) pour un tel achat, et quels sont les avantages et inconvénients au niveau fiscal et au niveau de la protection de mes autres biens.

S'agit-il d'un logement neuf? Si non, de quand date l'immeuble? A combien s'élèvera le loyer? Quel est environ votre revenu global (hors loyer)?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

L'immeuble n'est pas encore choisi; je suis encore en recherche.

Selon ce que je crois, ca serait fort probablement un immeuble déjà existant (non neuf); Le loyer devrait s'élever a environ 1000 euros.

Mon revenu global actuel est d'environ 2000 euros par mois en salaire; je touche en plus une prime de déplacement de mon employeur, qui varie de mois en mois, mais qui s'élève a environ 1000 euros en moyenne.

Merci,

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

L'immeuble n'est pas encore choisi; je suis encore en recherche.

Selon ce que je crois, ca serait fort probablement un immeuble déjà existant (non neuf); Le loyer devrait s'élever a environ 1000 euros.

Mon revenu global actuel est d'environ 2000 euros par mois en salaire; je touche en plus une prime de déplacement de mon employeur, qui varie de mois en mois, mais qui s'éleve a environ 1000 euros en moyenne.

Dans la mesure où seul un logement est concerné pour le moment, j'aurai tendance à privilégier l'absence d'une structure plus professionnelle (SCI soumise à l'impôt sur les sociétés notamment) au profit de quelque chose de plus malléable, et moins contraignant.

Plutôt que de créer une société qui ne vous apporterait guère ici un avantage fiscal, et entraîne inéluctablement des frais de création, de gestion et de comptabilité, j'opterai pour le régime de droit commun (régime micro, foncier).

La structure SCI n'est véritablement à conseiller que lorsque vous détenez plusieurs logements, et était surtout valable avant lorsque la personne souhaitait anticiper sa succession (mais depuis la réforme, cela généralement aucun intérêt).

Dans le cadre du régime micro-foncier, sous réserve que les loyers n'excèdent pas 15 000 euros, vous bénéficier d'une abattement forfaitaire de 30% correspondant aux charges. Seule la portion restante est soumise à votre impôt sur le revenu.

A ce titre, il suffit de reporter ces revenus fonciers sur votre déclaration d'imposition. En effet, le régime micro-foncier s'applique de plein droit dès lors que vous ne dépassez pas le seuil. Vous n'avez donc pas sur ce point de déclaration à faire en particulier.

Toutefois, s'il est prévu d'engager des travaux importants sur le logement, alors dans ce cas, il faudrait opter pour le régime foncier classique. En règle générale, toutes les fois que vos charges réellement déductibles (intérêt d'emprunt, dépenses d'amélioration, ou de conservation etc) sont supérieures à la déduction forfaitaire de 30%, il convient d'opter pour le régime foncier et d'abandonner le micro-foncier.

D'où l'intérêt, une fois que vous aurez choisi l'immeuble, de bien calculer la chose avec votre comptable.

Très cordialement.