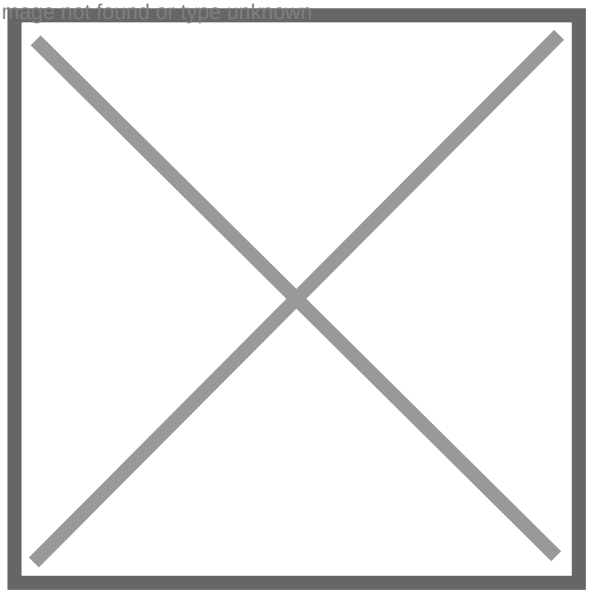
Image not found or type unknown



Fiscalité sur l'imposition des locations d'appartements

Par **lalypop**, le **17/02/2013** à **20:47**

bonsoir,
je compte vendre mon bien et acheter 2 appartements pour les louer et donc passer du statut de propriétaire à celui de locataire. quels avantages fiscaux? ou quels inconvénients? j'ai entendu parlé de SCI, quels en sont les avantages?par avance merci

Par **trichat**, le **18/02/2013** à **09:44**

Bonjour,

L'imposition des revenus procurés par la mise en location de logements (nus) se fait dans la catégorie des revenus fonciers. Et il y a plusieurs modes de détermination de ce revenu imposable (régime microfoncier, régime réel d'imposition).

Pour apprécier votre décision de vendre votre habitation principale et réinvestir dans des logements à louer, il faut effectivement faire la balance des avantages et inconvénients:

- Avantages:

* revenus potentiellement supplémentaires, mais imposition de ces revenus qui évolueront en fonction de l'indice des loyers; possibilité de plus-values sur ces biens, mais imposition sur ces plus-values alourdie depuis le 1er février 2012;

* pas d'imposition sur la plus-value lors de la cession de votre habitation principale.

- Inconvénients:

* vous devrez payer une location pour votre propre logement, non déductible de vos revenus fonciers et dont le montant suivra l'indice des loyers;

* vous perdrez une certaine forme d'autonomie que vous laisse la propriété de votre résidence principale.

Les avantages d'une situation sont souvent les inconvénients de l'autre.

La création d'une SCI pour la gestion de biens immobiliers permet de séparer juridiquement la propriété de ces biens des autres éléments du patrimoine.
Mais la constitution d'une SCI a un coût (rédaction d'acte par un professionnel -avocat ou notaire-, immatriculation au RCS, publicité légale) qui va se situer entre 1500 et 2000 € environ.
Ensuite, la SCI doit tenir une comptabilité et organiser au moins une fois par an une assemblée générale des associés pour approuver les comptes.
Il s'agit donc d'une "machinerie" assez lourde à manier avec prudence.

Vous trouverez sur ce site, quelques situations parfois assez inextricables (conflits entre associés, absence de comptabilité probante,...) qui ne peuvent trouver de solution qu'en recourant aux tribunaux.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés