



Projet immo qui peut me conseiller

Par **cmxprod**, le **16/09/2010** à **01:03**

bonjour

j aimerais savoir ce qui est le mieux pour mon projet

je vais acheter un hotel restaurant 200 000€ "argent preté sur reconnaissance de dette devant notaire"

je compte faire un pret a la banque de 250 000€ pour financer la transformation en appartement et faire 1 etage supplémentaire avec 1 appartement toit terrasse

je compte vendre le tous apres realisation des travaux

1 appartement a 350 000€ soit 350 000€

3 appartement a 250 000€ soit 750 000€

mur et fond du restaurant soit 400 000€

total 1 500 000€

une fois la banque et ma reconnaissance de dette remboursser il me reste
1 000 000€

combient je vais payer de plus value ?

combient je vais payer d impot ?

le mieux et d acheter en SCI ou en non propre ?

Combient me restera t il apres cette operation ?

si j achete en sci et t il possible de garder eventuellement 1 appartement pour moi? loyer a payer a la sci ou pas ?

je me sent perdu avec tous ce qu'on me dit et j'ai peur de faire une énorme boulette au départ

qui pourrait me dire ce qui serait le mieux pour moi ?

merci je reste à votre disposition pour plus de renseignements
merci à vous de votre aide

Par **mimi493**, le **16/09/2010** à **01:23**

Vous avez compté sur

- l'autorisation ou l'interdiction de surélever ?
- la dépréciation des logements pour être au dessus d'un restaurant ?
- les travaux d'isolation phonique et autres mises aux normes ?
- la possibilité que les travaux coûtent bien plus chers que vous pensiez (comme toujours) et que vous vendiez moins cher que vous pensiez ?
- est-ce que vous allez fermer le restaurant ? si oui, forcément, on ne peut plus se baser sur le CA précédent. Pour l'acheteur c'est recommencer de zéro. Je ne sais même pas, si le fond est vendable dans ce cas, il y a juste les murs.
- vous avez oublié les intérêts du prêt bancaire.

Le taux d'imposition est de 28.1% sur la plus-value nette (un peu plus d'un million puisque vous n'avez pas corrigé le prix d'achat avec les frais divers de l'achat)

Amha, vous devriez consulter un conseiller fiscal et un conseiller en entreprise.

Par **cmxprod**, le **16/09/2010** à **15:26**

selon le cadastre j'ai le droit de surelever j'ai un archi qui me fait un projet d'extantion

pour la dépréciation comme vous dites j'ai fait mes calculs de tarifs des appartements en tenant compte du prix des logements dans ma région bord de mer var je suis inférieure au prix du marché de l'immo.

pour les travaux d'isolation et norme je suis obligé car sncf à moins de 500 mètres l'archi et au courant de ses normes

c'est un vieux hôtel je laisse les planchers d'origine et en refait couler un autre car j'ai une grande hauteur de plafond j'enlève la toiture coule un plancher et monte environ 70m³ de plus

1200€ et environ le prix du mètre à la construction

70m³ x 1200€ = 84000€

je dispose de 250 000 € pour faire le reste je pense que cela suffit

le restaurant ne sera pas obligé de fermer pour la réalisation du restaurant

cela fait 12 ans que je le tient le restaurant...

et t il possible d obtenir un pret a tot zero

merci de vos reponse

Par **mimi493**, le **16/09/2010** à **15:32**

Le pret à taux zéro c'est pour la résidence principale.
Néanmoins il peut y avoir des aides. Peut-être aller voir à la CCI

Faites quand même attention au permis de construire (peut-être une clause suspensive dans le compromis de vente). Le cadastre ce n'est pas tout, surtout pour surélever (des voisins peuvent s'opposer). Peut-être prendre RDV avec le maire ou l'adjoint chargé de l'urbanisme. D'un autre coté, sans surelever, moins de travaux, faites aussi vos comptes sans cet appartement terrasse.

Par **cmxprod**, le **16/09/2010** à **15:45**

merci de votre rapiditer de reponse

pour le maire ou l adjoint au maire je l ai est deja contacter je dirait meme mieux ce sont de bon client et amie

l appartement du haut serait peut etre pour mon logement pricipale mais se serait selui qui aurait le plus de valeur 70 m vue mer panoramique terrasse et toit terrasse avec jaccuzzi si en le gardant je peut beneficier du pret a tot zero?? alors je le garderait

mon calcul me dit que pour environ 100000€ de travaux pour cette appartement il en vaudrait au plus bas 350 000€

je pense qua faire des travaux dans tout le reste il faut que je profite de sa..

je suis sur le cite de la cci merci pour le lien
et pour vos reponse

Par **cmxprod**, le **16/09/2010** à **16:05**

et il possible de beneficier du pret a tot zero si je garde un appartement ??

et t il possible pour moi de garder un appartement et de beneficier du pret a tot zero si je mon sa en SCI ??

merci de vos reponse

Par **HUDEJU**, le **16/09/2010** à **16:48**

Bonjour

Il est plutôt conseillé de monter une SCI pour faire de la location ou pour transmettre son patrimoine .

La où cela peut être intéressant , c'est de proposer a votre prêteur de rentrer dans la SCI et détenir un pourcentage à hauteur de son apport , à moins bien sur que celui ci vous prête de l'argent sans intérêt .

Toutes SCI doit souscrire avant le premier mars de chaque année , une déclaration de résultats que ceux ci soit déficitaires ou bénéficiaires . Vos apports au sein de la SCI sont considérés comme un déficit à vous rembourser par la SCI (par des loyers par exemple , et donc celle ci n'est pas imposable) .

Toutefois les SCI qui mettent gratuitement leurs logements à la disposition de leurs associés sont dispensés de remplir la déclaration nr 2072 .

Autre chose , étant donné que vous prévoyez de créer 5 lots , vous devez prévoir aussi un syndic de copropriété .

D'autre part , je crains qu'avec 250 000 € , vous soyez un peu court si vous faites un toit terrasse ,