

Murs Commerciaux LIBRES ou LOUES

Avant la loi Pinel du 20 juin 2014

Le locataire supportait toutes les réparations incluant les dépenses locatives et celles d'entretien (art.605. CC), y compris celles de l'art.606 du même code concernant les gros travaux. Souvent le bail précisait que les travaux liés à la vétusté étaient à la charge du locataire. Le propriétaire pouvait dé plafonner le loyer. Les loyers étaient indexés sur l'ICC. Fiscalité contraignante : Imposition sur 100% des loyers. Taxes sociales 17.2% sur la totalité des loyers. Le locataire supportait et payait tout l'Extraordinaire pour le propriétaire bailleur !

Aujourd'hui avec la loi Pinel

Le propriétaire doit supporter et payer :

Les réparations d'entretien ou de gros entretien de l'art.605 du CC (changement d'une chaudière par exemple)

Les grosses réparations de l'art.606 du CC (refection de la toiture par exemple)

Les réparations occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

Les travaux imposés par l'administration (conformité, mise aux normes, accessibilité handicapées, sécurité, hygiène) et plus largement tous travaux à réaliser sur injonction ou prescription administrative.

Etat des lieux d'entrée (frais partagés)

Doit fournir l'état prévisionnel des travaux

Le dépôt de garantie (si > à un terme du loyer) doit produire des intérêts

Plafonnement limité à 10% du dernier loyer

Indexation minimisés (ICC interdit)

Fournir l'état des risques naturels et tous les diagnostics obligatoires

Honoraires de gestion charge propriétaire

Augmentation triennale (le délai de 3 ans ne peut être réduit par les parties (sauf clause d'échelle mobile)

Le bailleur ne peut plus interdire la cession du bail

Limitation de la clause solidaire à 3 ans

Fusion, scission de la société locataire => transmission automatique sans possible opposition du bailleur

Droit de préemption du locataire

Fiscalité : Reste très contraignante (IRPP. Taxes sociales 17.2%)

Faisons le compte de ce qui vous reste ! Et ajoutons les tracas ! Souvent IRPP + CSG = 50% du loyer perçu !

Avec le viager LIBRE de tout occupant ou LOUE (perception des loyers par l'acquéreur)

Vous n'aurez plus rien à voir avec tout cela! Plus jamais de problèmes de locataire, de loi Pinel, de vacances entre deux locations... Formidable ! N'est-ce pas?

+ Fiscalité très avantageuse!

Bouquet : Net de tout impôt

Rentes fortement défiscalisées (vendeur < 70 ans défiscalisation 60%. Si vendeur > 70 ans défiscalisation 70%)

Rentes : Indexation annuelle

Taxes sociales 17.2% sur la partie non défiscalisée (sur 40% ou 30%) Garanties notariées!

Si vente à terme Hors Viger > Comptant et mensualités nets d'impôt! Pas de taxes sociales! Indexation annuelle des mensualités!

Faisons le comptes et comparons la fiscalité et prenons en compte la sérénité. Garanties notariées de 1er ordre!

Qu'en pensez-vous?