



Projet immo qui peut me conseiller

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

bonjourrrnrnj aimerais savoir ce qui est le mieux pour mon projet rnrnje vais acheter un hotel restaurant 200 000€ "argent preté sur reconnaissance de dette devant notaire"rnje 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 terrasserrnrnje compte vendre le tous apres realisation des travaux rnrn1 appartement a 350 000€ soit 350 000€rn3 appartement a 250 000€ soit 750 000€rnmur et fond du restaurant soit 400 000€rnrn total 1 500 000€ rnrnune fois la banque et ma reconnaissance de dette remboursser il me reste rn1 000 000€rnrncombien je vais payer de plus value ?rncombien je vais payer d impot ?rnle mieux et d acheter en SCI ou en non propre ?rnCombien me restera t il apres cette operation ?rnsi j achete en sci et t il possible de garder eventuellement 1 appartement pour moi? loyer a payer a la sci ou pas ?rnrnje me sent perdu avec tous ce qu on me dit et j ai peur de faire une enorme boulette au depart rnrnqui pourrait me dire ce qui serait le mieux pour moi ?rnrnmerci je reste a votre disposition pour plus de renseignement rnmerci a vous de votre aide

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

Vous avez compté surrn- l'autorisation ou l'interdiction de surélever ?rn- la dépréciation des logements pour être au dessus d'un restaurant ?rn- les travaux d'isolation phonique et autres mises aux normes ?rn- la possibilité que les travaux coutent bien plus chers que vous pensiez (comme toujours) et que vous vendiez moins cher que vous pensiez ?rn- 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.rn- vous avez oublié les intérêts du prêt bancaire.rnrnLe 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 deprecation comme vous dite j ai fait mes calcul de tarif des apparte en tenant
compte du prix des logement dans ma region bord de mer var je suis inferieure du prix du
marcher de l immo. pour les travaux isolation et norme je suis obliger car sncf a moin de
500 metre l archi et au courant de ses normes est un vielle hotel je laisse les plancher d
origine et en refait couler un autre car j ai une grande hauteur de plafond j enleve la toiture
coule un plancher et monter environ 70m3 de plus 1200€ et environ le prix du metre a la
construction $70m^3 \times 1200€ = 84000€$ je dispose de 250 000 € pour faire le reste je pense
que cela suffit le restaurant ne serat pas obliger de fermer pour la realisation 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 nsi 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€ nje 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**

Bonjourrrnrn Il est plutôt conseillé de monter une SCI pour faire de la location ou pour transmettre son patrimoine .nrnrnrnLa 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 .nrnrnToutes 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) .nrnrnToutefois les SCI qui mettent gratuitement leurs logements à la disposition de leurs associés sont dispensés de remplir la déclaration nr 2072 .nrnrnrnrnAutre chose , étant donné que vous prévoyez de créer 5 lots , vous devez prévoir aussi un syndic de copropriété .nrnrnD'autre part , je crains qu'avec 250 000 € , vous soyez un peu court si vous faites un toit terrasse ,