



vendre ou louer ma résidence principale

Par ritatouille, le 04/05/2011 à 12:30

Je suis propriétaire en indivision(50/50) avec mon papa, d'un bien immobilier dans un village du sud de la france. Je dois partir en formation en bretagne et je ne sais quelle décision prendre quant à la maison. Vendre ou louer.

nous avons acheté la maison 74 700 euros en 2005. Nous avons emprunté 106 724 sur 25 ans assorti d'un tx d'intérêt de 6,30% pdt 25 ans.

Ma mère est décédée il y a 3 ans. La maison a été évaluée à ce moment par le notaire à 120 000 euros. C'est ma résidence principale mais non celle de mon père.

Je m'entends très bien avec mon père qui me laisse entière latitude quant aux décisions à prendre concernant la maison. Elle est un cadeau que mes parents m'ont fait pour me servir de tremplin. J'ai donc très peur de faire une bêtise.

La maison comprend un F2 que l'on peut louer 350 voir 400 euros et la partie que j'habite actuellement qui peut être louée à 550 euros voir 600.

La maison a été estimée à 180 000 euros par une agence immobilière.

Je ne sais quoi faire.

Les impôts m'ont parlé de 40% des loyers à leur reverser. Je me demande si, ayant un remboursement, ces 40% ne s'appliquent pas à la différence loyers/remboursements... Au quel cas, il devient intéressant d'envisager la solution locative...

C'est une décision très importante, qui implique beaucoup de choses et qui me fait très peur. Si vous avez besoin d'autres précisions concernant ma situation, n'hésitez pas.

Je vous remercie d'avance pour votre coup de pouce!

laure

Par fra, le 04/05/2011 à 14:40

Bonjour, Madame,

Outre le côté affectif, ici présent, votre question est délicate.

Si vous décidez de vendre, vous recevrez votre part de prix, soit la moitié du prix de vente (partagé avec votre père), en profitant de la plus réalisée depuis 2005, à hauteur de la totalité, puisque cette maison constitue, aujourd'hui, votre résidence principale. Vous n'aurez plus de charges d'impôts et d'entretien sur ledit immeuble, mais vous n'aurez plus, non plus de capital et si vous êtes fille unique, il ne faut pas oublier qu'il y a de fortes chances pour que vous deveniez l'unique propriétaire au décès de votre père.

Autre inconvénient : comme vous avez emprunté, en 2005, sur 25 ans, à la date de ce jour, [fluo]vous avez surtout remboursé des intérêts et peu amortis le capital[/fluo]. Il est possible (voir le tableau d'amortissement), qu'il vous reste encore plus de 80.000 euros à rembourser,

actuellement.

Si vous louez, vous allez poursuivre votre capitalisation, les loyers couvrant, normalement, les mensualités de remboursement du prêt ainsi que les impôts et charges diverses.

Si vous devez revenir dans votre région, vous ne pourrez, sans doute, pas récupérer votre logement immédiatement, mais au bout d'un certain délai, cela sera possible.

A contrario, il peut arriver de tomber sur des locataires indécisifs qui refusent de payer le loyer, à partir d'un moment, ou qui dégradent l'immeuble.

Vous serez également soumise à la fiscalité locative.

Il est impossible de dire davantage dans le cadre de ce forum et, surtout, de vous diriger vers une décision plus qu'une autre, car il manque trop d'éléments de réflexion.

Par **fra**, le **04/05/2011** à **15:54**

Je me permets d'ajouter que, si vous désirez conserver l'immeuble, vous pouvez demander à renégocier le taux du prêt qui est, aujourd'hui, très élevé par rapport à ce qui se pratique.

Par **Domil**, le **04/05/2011** à **16:02**

Et évidemment, vous devez avoir suffisamment de réserve pour tenir au moins 18 mois sans toucher de loyer (vacance du logement, impayés de loyer, incident rendant le logement inhabitable le temps de faire les travaux)

Par **ritatouille**, le **05/05/2011** à **07:24**

oui, vous avez exprimé ce à quoi j'avais déjà pensé...il y en a des 2 côtés de la balance...
Par contre, quelqu'un pourrait-il répondre à mon interrogation sur ces 40% d'impôts?
merci à vous et bonne journée!

Par **fra**, le **05/05/2011** à **10:23**

Je pense, effectivement, que, comme les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, ces 40% doivent concerner la part imposable des-dits revenus, après déduction.
Mais, il conviendrait de revoir la question avec cette administration car cela manque de clarté et n'est pas neutre pour votre choix.