LOUER
AVEC OPTION D'ACHAT

Accéder à un logement est devenu un exploit, surtout pour les plus jeunes qui cherchent à s'émanciper du foyer familial. Aujourd'hui, nous allons parler d'une modalité qui peut être une option idéale qui permet aux montants payés pour le loyer de ne pas tomber dans l'oreille d'un sourd et de servir, en partie, à l'achat futur de cette même maison.

La modalité de location avec droit d'achat (ou avec option d'achat) est un contrat double ou mixte composé de deux contrats de sous-traitance, l'un à la location et l'autre à la vente.

Qu'est-ce qu'un contrat de location avec option d'achat?

Cette modalité permet au locataire de vivre loué dans la maison pendant un certain temps. À la fin du terme, le locataire aura le droit d'acheter la maison pour un prix convenu et duquel les revenus locatifs payés jusqu'à présent seront déduits, totalement ou partiellement.

Il n'y a pas de règlement-cadre qui indique dans quelles conditions spécifiques ces types de contrats doivent être développés, qui sont en fait deux: un à vendre et un à louer. Bien que les deux soient rassemblés dans le même document. Liens sont incluses dans le Code civil et dans l'article 14 du règlement hypothécaire, ainsi que dans la loi sur la location urbaine.

Pour que cela soit valable et selon la Cour suprême, il est obligatoire qu'au moins deux conditions essentielles de la vente y soient stipulées:
l'objet du contrat et le prix.

C / Narcís Macià i Domènech, 19, loc. 1
17310 Lloret de Mar, Girona
972 366 023
info@lhcostabrava.com
www.lhcostabrava.com

Cela signifie que la décision d'acquérir le logement est transférée au locataire après les années de location marquées et le prix de vente stipulé pour la résidence au moment de la signature du contrat, en plus du montant des frais de location et du pourcentage à actualiser. des revenus locatifs en cas de vente.

Si une prime initiale est fournie, ce qui est habituel, le montant convenu de celle-ci doit également apparaître. Il s'agit d'un montant qui est versé au bailleur pour l'octroi de l'option d'achat. Dans de nombreux cas, ce montant est réduit si l'achat se concrétise et est perdu s'il ne se concrétise pas finalement.

Comme il s'agit d'un double contrat, il est opportun qu'il reflète clairement toutes les conditions relatives au bail et à l'achat.

- **IMPOSITION**

Ce type de contrat est soumis à la Onerous Patrimonial Transfer Tax et peut donner lieu à différentes situations fiscales. Si seuls la durée et le prix de la maison sont précisés, lors du bail, le locataire peut déduire le loyer et le propriétaire doit déclarer ce qu'il a reçu. De plus, lors de la vente, le propriétaire devra déclarer cette plus-value et, le cas échéant, l'acheteur devra la déduire.

Si le locataire paie au propriétaire la prime pour le droit de l'option d'achat, ce dernier doit déclarer ce gain, bien que le premier ne puisse le déduire.

- **AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DE LA LOCATION AVEC L'OPTION D'ACHAT**

Ce type de contrat présente une série d'avantages et d'inconvénients tant pour le locataire que pour le propriétaire. Voyons-les en détail.

Avantages et inconvénients pour le propriétaire.

Avantage:

- Le propriétaire obtient des prestations dès le premier mois du fait du bail.
- C'est le moyen idéal pour profiter de la propriété avec une grande immédiateté, également avec la possibilité d'une future vente.
- Le propriétaire continue de bénéficier d'avantages fiscaux pour le bail.
- Si le locataire décide finalement de ne pas acheter la maison, le propriétaire conservera l'argent de la prime que le locataire a payée pour le droit de l'option d'achat.

Désavantages:

- Perte de temps pour la vente du bien. Dans le cas où le propriétaire souhaite se débarrasser de la maison en la vendant, le locataire peut finalement décider de ne pas l'acquérir.
- Si les prix des maisons commencent à augmenter pendant la période de location, le propriétaire ne pourra pas modifier le prix, puisque le prix d'achat est stipulé dans le contrat.
- Pendant le temps que le locataire reste dans la maison, le propriétaire ne pourra pas la vendre, même s'il reçoit une offre plus élevée.

Avantages et inconvénients pour le locataire.

Avantage:

- Le prix de la location et la prime initiale seront réduits (totalement ou partiellement du prix de vente final). De cette manière, si le locataire doit demander un financement, à la fin des X années convenues pour louer, la valeur de l'expertise bancaire sera supérieure au montant demandé par le locataire puisque le montant restant sera inférieur au montant initial, de cette manière le le locataire a une meilleure chance d'obtenir un financement.

- S'il dispose enfin des liquidités nécessaires, le locataire fait assurer son achat.
- Vous pouvez choisir d'acheter à tout moment pendant la période de location.

Désavantages:

- Perte de la prime payée au départ si vous n'achetez finalement pas le bien.
- Si pendant la durée du contrat les prix des maisons baissent, le locataire ne pourra pas en profiter, puisque les prix sont convenus au début du bail, fixant également le prix de vente.
- La charge fiscale pour le locataire est importante. Le contrat est soumis à une double imposition pour la taxe de mutation immobilière, pour le loyer et pour l'option d'achat:

Pour le bail, le locataire est tenu de payer la taxe par ITP dans un délai maximum de 30 jours à compter de la signature du contrat, le bailleur étant une filiale responsable si le locataire ne le fait pas.

L'option d'achat sera également soumise à la taxe de transfert de propriété, la base imposable étant le prix payé pour l'option, qui dispose d'un délai de 30 jours à compter de la signature du document privé pour procéder à son règlement selon le taux applicable dans chaque communauté autonome.

Un des avantages de s'émanciper et d'avoir sa propre indépendance est d'acheter une propriété pour vous-meme. Le faire grâce à cette formule est une excellente option pour ne pas perdre la maison de vos rêves. Ainsi, pendant le temps que vous louez, vous pouvez économiser pour accéder à votre achat.

Pensez-vous que la location-vente est une bonne option?