

Dernière mise à jour le 16 novembre 2022

Investir dans un parking

Pourquoi investir dans une place de parking ou garage, box, stationnement ? Un parking est un espace dédié pour garer des véhicules, et il est aménagé dans ce sens. Il est possible d'acheter un emplacement indépendamment du logement.

Sommaire

- Le parking
- Un placement rentable
- Les avantages
- Un prix accessible
- Le bon choix
- Choisir son emplacement
- Les caractéristiques du produit
- Frais de notaire
- La fiscalité sur les loyers des parkings

Le parking

Pourquoi investir dans une place de parking ou garage, box, stationnement ?

Un parking est un espace dédié pour garer des véhicules, et il est aménagé dans ce sens. Il est possible d'acheter un emplacement indépendamment du logement.

Dans ce domaine, le choix peut porter sur la place de stationnement délimitée, au sol par des traits de peinture, la place de parking à l'air libre, ou couverte, le box fermé et le garage.

Un investissement de diversification de patrimoine.

Un placement rentable

Les avantages

Peu de charges importantes et peu de frais d'entretien, peu de risques de dégradations, et nécessitant peu de travaux.

La place se situe dans une copropriété, vous participerez aux charges de copropriété de l'immeuble, mais elles sont réduites.

La consultation des derniers procès-verbaux d'assemblée générale de copropriété est indispensable, et décèle par exemple, les éventuels risques d'inondations (pour les parkings en sous-sol).

Le temps consacré à la gestion est moindre que pour un autre actif immobilier.

Une rentabilité en termes de revenus (loyers) plus élevé qu'un logement d'habitation.

Un prix accessible

Il s'agit d'un bien immobilier peu cher à l'achat comparativement, avec un budget à la mise de départ modeste

Les prix varient entre 6.000 et 25.000 €, en fonction des quartiers, des villes et des difficultés de stationnement. L'écart se

justifie selon les villes et les quartiers.

Le bon choix

Un bien qui se loue plutôt facilement.

Choisir son emplacement

Comme tout bien immobilier, l'emplacement est important.

Réalisez une enquête de proximité sur place, visite à la mairie, échanges avec les commerçants.

A regarder :

- Là où les possibilités de stationnement sont restreintes.
- Proximité de transports en commun.
- Existence ou projet de parkings publics à proximité.
- Projets urbains comme le centre-ville interdit aux voitures.
- Suppression des places de stationnement.
- Parcmètre au tarif élevé.

La demande est généralement plus forte en centre-ville qu'en périphérie.

Les caractéristiques du produit

La protection contre les risques de dégradations ou de vols.

- Parking couvert, box fermé.
- La sécurité avec l'accès au parking est sécurisée par un badge.
- L'éclairage collectif.

L'accessibilité

- Positionnement à l'intérieur du parking, les places au premier sous-sol, proches des issues
- Un ascenseur est un atout.

Un box fermé présente deux avantages supplémentaires : la sécurité et la possibilité d'y ranger des affaires, en plus de la voiture.

Comme pour tout bien immobilier, il est nécessaire de se rendre compte sur place, en situation réelle, en voiture pour effectuer soi-même les manœuvres et cerner l'accessibilité. L'objectif est de se mettre à la place du futur utilisateur en testant, à la fois l'accessibilité côté rue, et celle à l'intérieur même du parking.

A prendre en considération le fait que la place envisagée, peut être amenée à voir s'y garer un 4 x 4, ou encore un monospace. Les dimensions doivent le permettre.

Frais de notaire

Les frais notariés sont dégressifs, et ils sont proportionnellement plus élevés pour des petits prix que pour un bien plus « classique ».

Ils sont calculés à la fois sur une base fixe et en pourcentage sur le prix d'achat ; De ce fait, ils peuvent monter jusqu'à 20% du montant de l'acquisition.

Que dit la loi

Si le parking n'est assorti d'aucun logement, s'il est indépendant, il n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 régissant les baux d'habitation, mais relève des articles 1708 et suivants du Code civil. La location est donc libre.

Pour sécuriser la location, il reste pour autant recommandé de rédiger le bail par écrit, et d'y faire mentionner la durée, le

montant du loyer, et pour la révision annuelle des loyers, y faire référence en retenant l'indice de référence des loyers (IRL).

La fiscalité sur les loyers des parkings

Les loyers sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers lorsqu'ils ne s'accompagnent d'aucun service ou d'aucune prestation autre que le simple gardiennage.

Régime du microfoncier si les revenus annuels (toutes locations confondues) sont inférieurs à 15 000 euros, avec l'application d'un abattement de 30 % représentatif des frais et charges. Dans le cas contraire, c'est le régime réel d'imposition qui s'applique. L'option pour le régime réel peut s'avérer intéressant lors d'une acquisition à l'aide du crédit puisque les intérêts d'emprunt pourront être déduits en totalité comme les autres charges.