



Déclarer des loyers pour périodes non occupées

Par Hipparque

Bonjour

Sur un groupe "facebook", un intervenant prétend que le propriétaire de meublé de tourisme doit déclarer des loyers pour les périodes non occupées au motif qu'il en a la jouissance et que cela doit être considéré comme un revenu .

Il cite en référence le BOFIP

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/468-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHG-10-10-30-20120912>

Qu'en pensez vous ?

Par Isadore

Bonjour,

J'en pense que la personne en question n'a pas lu le Bofip.

Cette page dit simplement qu'une personne qui loue son meublé de tourisme une partie de l'année et qui s'en réserve la jouissance le reste du temps ne peut pas faire passer ses charges personnelles en "charges professionnelles". Il ne peut déduire que ses charges professionnelles, liée à la période de location.

Rien que du bon sens.

Par Hipparque

mais il est écrit (paragraphe 40) : Mais il doit, corrélativement, comprendre dans les revenus imposables l'avantage en nature que lui procure la jouissance gratuite de son immeuble pendant la période où il l'occupe personnellement

Il faut comprendre, je pense, où il a la possibilité de l'occuper (périodes non louées)

Par Hibou Joli

Bjr,

Votre interprétation du BOI-BIC-CHG-10-10-30-20120912 est incomplète car en préambule du paragraphe cité il y a ceci :

Remarque : Déduction totale des frais et charges moyennant la prise en compte d'un avantage en nature

La totalité des charges est déductible à la condition que votre occupation soit intégrée aux recettes comme AN. A contrario si vous ne l'intégrez pas, la partie des charges relative à cette occupation ne sera pas déductible.

Tout logiquement

Par Hipparque

Ce que je comprends

2 options :

1- Je déduis mes charges (amortissement par exemple) prorata temporis en fonction des semaines d'occupation et je déclare mes recettes réelles

2-je déclare en plus de mes recettes des loyers comme si j'avais mois même occupé le logement et je peux déduire les amortissements pour une année complète

Ai je bien compris ?

Par Isadore

Oui, c'est ça. Le propriétaire du meublé, s'il est imposé au régime réel, peut fictivement se louer son bien à lui-même, moyennant quoi il déclare comme revenus des loyers fictifs pour sa période d'occupation personnelle et peut en contrepartie déduire toutes ses charges.

Évidemment les loyers fictifs ne doivent pas être inférieurs au loyers qui auraient été payés par de vrais clients, sinon le fisc va râler.

Et vous pouvez chaque année choisir la solution la plus avantageuse.

Par Hipparque

Si je déclare uniquement mes recettes réelles j'imagine que les charges calculées au prorata des périodes louées sont uniquement les frais financiers et les dotations aux amortissements car les petit travaux (TFSE) que je fais en hiver quand je n'ai pas de client sont bien déductibles, n'est ce pas ?

Par Hibou Joli

Bjr,

OUI il ne faut pas confondre Immobilisations (susceptibles d'amortissement) et Charges en effet