



## Prêt appartement après déclaration déficit foncier

-----  
Par Nic0H

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une petite surface depuis 2020. Le bien est loué nu depuis l'achat, et l'immeuble fait l'objet d'un projet d'isolation extérieure. L'appel de fond a été fait en 2023, je l'ai déclaré en mai de cette année sur mes revenus 2023, et ai généré un déficit foncier important sur mes revenus globaux.

A ce jour, je souhaite permettre à mon fils de profiter du logement pendant ses 3 années d'études supérieures.

Je crois comprendre quel le déficit peut être remis en cause si le logement n'est pas loué dans les 3 années qui suivent la déclaration du déficit.

Selon vous comment pourrais je proceder pour ne pas perdre mon déficit et ne pas payer d'impôt sur un logement que je vais preter ?

Je vois deux options:

A/ revenir sur ma déclaration 2023 et ne pas déclarer de déficit sur les revenus globaux mais uniquement sur les revenus fonciers. Reporter le déficit apres une période de prêt d'appartement de 3 ans (donc pas de bail fait avec mon fils et pas de revenus locatifs déclarés) Possible ?

B/revenir sur ma déclaration 2023 et ne pas déclarer de déficit sur les revenus globaux mais uniquement sur les revenus fonciers. Faire un bail en LMNP qui reprendrait le déficit non consommé, déclarer les revenus tout en amortissant pour limiter l'imposition. Possible ?

Voyez vous une autre alternative ?

Merci de m'avoir lu et pour vos avis/conseils

Nicolas

-----  
Par ESP

Bienvenue,

La meilleure solution est de d'enregistrer un déficit foncier, qui sera reportable sur 10 ans.

En effet, en terme de temporalité, les charges doivent être engagées et payées au cours de l'année, elles ne seront plus déductibles dans 3 ans.

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Vous n'avez pas le choix de l'imputation sur le revenu global qui est automatique. Par conséquent, le bien doit faire l'objet d'une location nue jusqu'au 1er janvier 2027. La location en LMNP entrainera la reprise du déficit global imputé.

La seule solution est que votre fils vous paie un loyer pour un appartement non meublé :

- vous déduisez une pension alimentaire équivalent au loyer voire plus selon ses besoins
  - votre fils vous paye réellement un loyer afin de générer un revenu foncier qui ne sera pas imposé au final dans la mesure ou vous aurez des déficits fonciers à imputer
  - ainsi vous ne perdez pas votre imputation sur le revenu global
-

Par Nic0H

Merci Marc. Si je comprends bien tu me conseilles mon scenario A, avec enregistrement du report de deficit, des ma déclaration 2023, puis prêt de mon appartement a mon enfant 3 ans, et après remise en location je récupère le deficit dans 3 ans. C'est bien ça ?

-----  
Par Nic0H

Merci @Hibou Joli.

Si j'impute la totalité du deficit sur mon revenu global en 2023 je ne pourrai plus faire de deficit pendant les années ou mon fils occupera le logement, et serai par contre impose sur les revenus des loyers "fictifs" qu'il me paiera. Le calcul me semble défavorable sur 3 ans, sauf si j'ai mal compris... merci encore pour vos avis/conseils

-----  
Par Hibou Joli

Ma réponse semble claire quand je parle de LOUER réellement à votre fils (location effective car vous ne pouvez pas en garder la disposition à titre gratuit) afin de conserver le bénéfice de l'imputation sur le revenu global qui a d'ores et déjà été constatée.

Je répète que vous n'avez aucun choix de gestion car l'imputation est absolue et automatique. Le scénario A est donc fiscalement impossible. Et le B remettrait en cause l'imputation sur le revenu global car il ne s'agit pas de revenu foncier.

Est ce plus clair dorénavant ?

-----  
Par Nic0H

Merci Hibou Joli, c'est clair, il me manquait la dimension "automatique et absolue" du deficit foncier...