



Achat d'une location à 2 - fiscalité et optimisation

Par Cirdec

Bonjour à tous,
J'espère que vous allez bien.

Ma copine et moi sommes en train d'acquérir un bien composé de deux lots:
-> une maison qui deviendra notre résidence principale
-> une maison qui est actuellement louée meublée pour 800e de loyer par mois (+200e de charges)

Les deux maisons sont mitoyennes mais complètement indépendantes. Lors de l'achat du lot, le bail de location nous a été transféré et nous conservons donc le locataire actuel.
Nous avons acheté le lot à 50-50 avec ma copine et nous ne sommes ni marié ni pacsé.

Nous ne sommes pas sûr de la façon dont sera géré cette location sur la partie imposition et s'il y'a des optimisations fiscales possible (nous sommes déjà chacun dans la 4ème tranche d'imposition sur le revenu avec nos salaires actuels).

Est ce que le loyer devra être simplement comptabilisé à 50-50 dans nos revenus ?
Si oui, est-il intéressant de créer une LMNP ?

Merci d'avance :)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les revenus fonciers doivent être déclarés par chacun à hauteur de 50%.
Chacun déclare en fonction de sa propre situation.

"créer une LMNP" ne veut rien dire.
LMNP signifie "loueur en meubé non professionnel"

Le logement est-il loué meublé ou vide ?

Par Cirdec

Merci pour votre réponse rapide !

En effet, confusion de ma part, le bien est loué meublé et si je ne dis pas de bêtise, nous sommes donc éligible au statut LMNP.
Quels sont les conséquences fiscalement ? Y'a t'il un autre moyen d'optimiser la fiscalité de ces revenus fonciers ?

Merci encore pour votre temps

Par yapasdequoi

Tout est là :
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition]https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition[/url]

Pour optimiser, consultez un avocat fiscaliste.

Par Hibou Joli

Bjr,

La partie de la location sera imposée dans la catégorie des BIC LM (pro ou non pro) et non comme un revenu foncier. Restera à choisir d'être imposé selon le régime micro BIC ou au réel (en passant nécessairement par un expert comptable) : la différence se fera sur les modalités d'amortissement et les intérêts d'emprunts. Le revenu sera ensuite réparti en 2 soit 50/50 pour chacun des indivisaires.

NB Vous ne pouvez recourir à une SCI dans le cadre de la location meublée .