



Déficit foncier l'année précédant la mise en location

Par Isadore

Bonjour,

Je pose la question pour une de mes proches.

Une grande maison a été mise en location vide jusqu'en septembre 2023. Après le départ du dernier locataire la propriétaire a entrepris des travaux pour aménager trois appartements dans la maison et apporter diverses améliorations au bien pour le rendre moins énergivore.

Le but est de louer à nouveau en vide.

La remise en location était prévue pour 2024 mais les travaux ont pris du retard, notamment à cause du choc un peu violent entre le mari de la dame et un rocher. Le mari en question fournissant une partie importante de la main-d'œuvre, le chantier a avancé moins vite que prévu pendant sa convalescence

La question est de savoir s'il sera possible de déclarer un déficit foncier en 2024 sachant que le bien sera mis en location en 2025 (ou de reporter le déficit foncier sur 2025).

Je m'y perds dans le Bofip.

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne suis pas expert du domaine non plus, mais je tente.

Si le bien n'a pas été occupé en 2024, il n'y a pas de revenus fonciers, uniquement des dépenses de travaux, je ne vois pas bien de quoi les déduire.

D'autre part, la main d'oeuvre personnelle du mari/bailleur ne peut pas être valorisée, et donc pas déductible.

De plus si le bien passe de location meublée à location vide, il change de statut fiscal (BIC à foncier).

Le mieux ne serait-il pas de poser la question directement aux impôts ?

Par Isadore

Merci pour votre réponse.

Alors il y a des revenus fonciers puisqu'il y a une saisie pour des retards de loyer depuis des années. Le Bofip dit logiquement que ça doit se déclarer l'année de perception du revenu.

Ici il n'est pas question de valoriser le travail du mari, qui aide son épouse à titre bénévole. La propriétaire voudrait déduire de ses revenus les factures des artisans intervenus sur le chantier avant le mari : électricien, chauffagiste, plombier, maçon...

Il est prévu de poser la question au fisc mais la propriétaire s'inquiète pas mal pour ses finances et j'espérais pouvoir la rassurer rapidement. La période n'est pas propice pour les rendez-vous dans les administrations.

Ici on reste sur de la location vide, pas question de louer en meublé.

Par yapasdequoi

Je ne peux que répondre avec ma logique.

Si la location en vide est simplement interrompue pour des travaux, mais qu'il y a des revenus et des dépenses en 2024, il devrait être possible de déduire les factures.

Ceci nécessite de déclarer les revenus fonciers au réel.

Ils déclareraient en micro-foncier auparavant ?

Par Isadore

Bonjour,

Les revenus étaient bien déclarés au réel.

Votre logique est la mienne, car il faut bien que les gens qui achètent un bien délabré soient incités à le remettre en location et puissent donc investir au même titre que les bailleurs qui rénovent entre deux locations. Mais le Bofip est monstrueusement compliqué sur la question du déficit foncier.

Et mon gros point d'interrogation est que les revenus fonciers ont été encaissés en 2024 mais sont liés à une dette antérieure à 2017. Je ne sais pas si ça compte... La fiscalité dans ce pays n'est pas toujours très logique.

Par yapasdequoi

Je compatis... Bonnes fêtes à vous malgré tout.

Par ESP

Bonjour chère Isadore

Les travaux déductibles peuvent être portés sur la déclaration 2044 pour 2024 (en 2025) et généreront un déficit foncier.

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4050-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-20-30-20-20160530]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4050-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-20-30-20-20160530[/url]

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3943-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203#Definition_30]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3943-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203#Definition_30[/url]

Par Isadore

Merci à tous les deux !

Le principal est que le mari endommagé soit en état de réveiller.

Passez une bonne soirée !

Par ESP

PS/ Isa...

Personnellement, en 2021, j'ai fait rénové une ancienne villa pour ma belle-mère en vue d'une mise en location. Aucun loyer en 2021, location début 2022, 80 k? de travaux, 10.700 déductible du revenu imposable année 1 puis report sur les années suivantes le reliquat.

La notice de la déclaration 2044 est bien faite, complétée par le BOFIP, cela devrait rouler !

Par LaChaumerande

Bonsoir

La fiscalité dans ce pays n'est pas toujours très logique. Morale de l'histoire, cela reste compliqué même pour l'experte que vous êtes ;-)

notamment à cause du choc un peu violent entre le mari de la dame et un rocher.
Y a-t-il eu un constat entre le mari de la dame et le rocher ?

Trêve de plaisanterie, prompt rétablissement à lui. Je vous remercie pour votre humour savamment distillé et vous souhaite, ainsi qu'à tous, une bonne fin d'année.

Par Isadore

Le rocher n'était pas assuré

Bonne année et excellente santé à tous !

Par DIU1973

Bonjour tout le monde

Cette lecture me fait penser à mon cas personnel.

Peut-on demander à un locataire de réduire son espace de vie pendant des travaux ?

Si oui et qu'il refuse, doit-on le reloger dans les mêmes conditions de confort.

Par yapasdequoi

Bonjour et bonne année.

Le locataire est obligé par l'article 7 de la loi 89-462

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6.

Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

Le 1724 lui donne droit à une indemnisation si les travaux durent 21 jours ou plus, et droit de résilier si les locaux sont inhabitables.

Le relogement n'est pas imposé par la loi. Toutefois un relogement peut être proposé pour faciliter ou accélérer le chantier.

Mais cette question ne relève pas de la fiscalité....

Par Isadore

Et ici le cas est un peu différent car il n'y avait pas de locataire pendant les travaux.

Et heureusement pour le locataire putatif car le logement est devenu indécemment pendant des mois : plus d'électricité, d'eau chaude, de chauffage, des cloisons abattues à la masse...

Hors situation d'urgence (qui aurait alors de bonnes chances d'avoir donné lieu à un arrêté de péril ou d'insalubrité) il n'est pas légalement possible d'infliger cela à un locataire en-dehors d'un cadre amiable.

Le 1724 lui donne droit à une indemnisation si les travaux durent 21 jours ou plus, et droit de résilier si les locaux sont inhabitables.

Je précise que c'est l'article 1724 du Code civil.

Par yapasdequoi

L'article 7 cité fait bien le renvoi :
Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables

Mais je n'ai rien trouvé qui imposerait le relogement.

Par Isadore

Oui effectivement, j'ai lu trop vite, excusez-moi... mon message servira aux gens distraits ^^