



Déficitaire sur revenus fonciers après séparation

Par Claire17

Bonjour,
Propriétaire d'une maison, je l'ai louée pour habiter avec mon compagnon. Depuis, je suis séparée et j'ai dû prendre une location dont le loyer est légèrement supérieur à ce que je reçois de mon locataire. De plus, j'ai toujours un crédit sur ma maison. Je n'ai plus d'intérêts à déduire.
Je ne pourrai récupérer ma maison qu'en janvier 2026.
Puis-je prétendre à une réduction d'impôt foncier compte tenu de ma situation ?
Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les revenus fonciers sont ils pour une location vide ou meublée ? avez-vous choisi le régime réel ou le micro ?

Par LaChaumerande

Bonjour

Non, vous n'êtes pas déficitaire sur les revenus fonciers, puisque les loyers que vous payez ne peuvent se déduire de ceux que vous percevez, il n'y a pas de ligne pour cela dans la déclaration de revenus ni dans le formulaire 2042 ni dans le formulaire 2044.
Je suppose que c'est celui que vous remplissez puisque vous évoquez des intérêts déductibles.

=> Puis-je prétendre à une réduction d'impôt foncier compte tenu de ma situation ?

Il ne s'agit pas d'impôt foncier, mais d'impôts sur les revenus fonciers, comme indiqué dans votre titre, lesquels s'ajoutent à vos autres revenus, salariaux notamment.
Non, vous ne pouvez pas.

Par Claire17

"Les revenus fonciers sont ils pour une location vide ou meublée ? avez-vous choisi le régime réel ou le micro ?

C'est une location vide et j'ai choisi le régime réel car j'avais fait pas mal de travaux. J'ai un solde de travaux à déduire cette année, 5600 euros. Le loyer est de 800 euros.
Je pense que j'ai fait une erreur en choisissant le régime réel.
Merci pour votre réponse Yapasdequoi

Par yapasdequoi

Ce sont les travaux qui sont déductibles des revenus fonciers en régime réel (jusqu'à 10700 euros), pas vos propres frais de logement ou autres dépenses personnelles.
Avec 5600 euros de travaux vous n'êtes pas en déficit foncier.

Quand vous aurez soldé les travaux à déduire vous pourrez déclarer en micro foncier, après avoir respecté un délai de 3 ans en réel.
En régime micro-foncier vous avez un abattement forfaitaire de 30% mais aucune déduction.

A lire
[url=https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-savoir-deficit-foncier#]https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-s

avoir-deficit-foncier#[/url]

Par LaChaumerande

Je pense que j'ai fait une erreur en choisissant le régime réel.

Non, vous avez bien fait de choisir le réel. D'expérience, dès qu'il y a des travaux, il faut opter pour le réel.

Mais je le répète, vous ne pouvez répercuter sur votre déclaration de revenus le delta entre les loyers perçus et le loyer que vous versez.

Edit, yapasdequoi ayant posté en même temps que moi.

Ce sont les travaux qui sont déductibles des revenus fonciers en régime réel (jusqu'à 10700 euros), pas vos propres frais de logement ou autres dépenses personnelles.

C'est ce que j'ai dit en d'autres termes.

Par yapasdequoi

Pour choisir entre réel et micro, il faut calculer si le montant à déduire est supérieur ou pas à l'abattement de 30%.

Mais on ne peut pas changer chaque année, il faut rester au moins 3 ans au réel, donc intéressant si travaux relativement importants ou réguliers (on peut penser que c'est le but du législateur ?)

Par Claire17

Merci pour vos réponses