



Passage de la location nue au meublé ?

Par Slyland

Bonjour à tous,

Je suis actuellement propriétaire de 2 biens que j'ai mis en location nue depuis 4 ans. Mes revenus fonciers cumulés sont de 18k€/an. J'ai réalisé des travaux importants, j'ai déduit la 1^{ere} année une partie des déficits sur les revenus globaux (de mémoire 10 700?) et sur les revenus fonciers puis sur les revenus fonciers les autres années. En 2025, je n'aurais plus de déficit et je cherche donc à savoir si je peux bénéficier d'un autre régime fiscal. J'ai regardé le LMNP, j'ai l'accord de mes locataires, mais j'ai un doute vis à vis de cette mention lu sur internet :

"Après imputation d'un déficit foncier sur le revenu global, il faut louer le bien vide pendant 3 ans sans imputation de déficit foncier."

Dans mon cas, ça fait plus de 3 ans que j'ai imputé le déficit foncier sur mes revenus globaux mais ce n'est pas le cas de l'imputation sur les revenus fonciers.

Qu'en pensez-vous ?
Merci pour votre aide,

Par yapasdequoi

Bonjour

Posez votre question au centre des impôts via votre espace personnel.

Par janus2

Bonjour,

C'est très bien expliqué ici :
[url=https://www.corrigetonimpot.fr/deficit-foncier-impot-trois-ans-3/]https://www.corrigetonimpot.fr/deficit-foncier-impot-trois-ans-3/[/url]

Le gain fiscal procuré par un déficit foncier peut rapidement atteindre plusieurs milliers d'euros (voir le détail dans mon article initial sur le déficit). De fait, le fisc a émis une condition à respecter pour pouvoir utiliser un déficit foncier : il faut conserver et louer le bien 3 ans. Cette phrase que l'on entend souvent lorsqu'on évoque un déficit foncier paraît simple mais est en fait particulièrement technique. Soyons précis, c'est le BOI 30-20-20170901 qui codifie le déficit foncier et on peut y lire à l'alinéa 230 : « Lorsqu'un contribuable, propriétaire d'un immeuble, impute un déficit foncier sur son revenu global au titre d'une année, l'immeuble doit être affecté à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation. »

Si vous êtes attentif, vous avez noté l'importance du texte qui précise que cette condition de conservation concerne l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global ! Il faut louer le bien 3 ans pour éviter la remise en cause du déficit uniquement pour l'année où vous l'imputez sur le revenu global donc sur vos salaires, revenus bancaires ect? dans la limite de 10 700 ?. Le fait d'utiliser un déficit provisionné sur le revenu foncier quelques années plus tard n'impose pas de délai de conservation. Une fois encore, deux exemples permettront d'être parfaitement limpide.

Exemple :

Mr Corrigetonimpôt loue un bien. La première année, il a 1 000 ? de loyers et 21 700 ? de charges. Il obtient un déficit foncier de 20 700 ?. Il impute alors 10 700 ? sur ses salaires. Etant donné qu'il a imputé un déficit foncier sur son revenu global, il doit conserver le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit pour éviter un redressement fiscal et une remise en cause du déficit.

Imaginons maintenant la suite pour l'année d'après.

Mr Corrigetonimpôt a un déficit provisionné de 10 000 ? qu'il n'a pas pu utiliser en année 1. En année 2, on va prétendre que son revenu foncier imposable est de 2 000 ?. Mr Corrigetonimpôt peut alors utiliser son déficit reportable pour ramener le revenu foncier à 0 ? (impossible en revanche d'utiliser plus, un déficit reporté ne peut pas s'imputer sur le

revenu global dans la limite de 10 700 ?). Il reste 8 000 ? de déficit reportable et Mr a utilisé son déficit foncier sur un revenu foncier imposable.

Mr Corrige ton impôt n'a aucune obligation de conserver le bien 3 ans à partir de l'imputation de ce déficit ! C'est une imputation sur le revenu foncier et non sur le revenu global ! C'est un point primordial :

L'obligation de conserver le bien 3 ans s'applique uniquement lorsqu'on impute un déficit sur le revenu global. Le fait d'utiliser un déficit provisionné n'engage à rien car il s'impute uniquement sur un revenu foncier.