



Un prêt immobilier, 2 appartements

Par Marinette925

Bonjour,

J'ai une question, plutôt, je suis embêtée pour la déclaration de cette année. Je vous explique :

- J'ai acheté une maison à l'aide d'un prêt immobilier
- J'en sors 2 logements : un que je loue en meublé, un en nu

Je ne sais pas comment déduire mes intérêts d'emprunt, puisqu'il est commun aux deux logements (il dépasse même le prix d'acquisition puisqu'il englobe les travaux)

Comment déclarer ? Est-ce que je fais une répartition arbitraire aux tantièmes ?

Merci de vos réponses.

Bonne soirée,

Marie

Par ESP

Bonjour

Surtout pas arbitrairement, comme pour les frais déductibles, il s'agit de charges afférents à des parties d'immeubles productifs d'un revenu imposable dans la catégorie des revenus fonciers... engagés en vue de l'acquisition et la conservation de ces revenus fonciers et effectivement payés au cours de l'année .

Il faut donc le calcul le plus fin possible, au prorata et pouvoir en justifier à première demande des services fiscaux.

Par john12

Bonsoir Marie,

La maison achetée a été divisée en 2 appartements dont 1 loué en nu et 1 en meublé.

Comme vous le savez, je présume, au plan fiscal, la location nue relève des revenus fonciers et la location meublée des BIC avec un régime micro-entreprise ou un régime réel sur option.

Dans la mesure où vous demandez comment procéder pour déduire les intérêts de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition de l'immeuble et les travaux d'aménagement, je suppose que vous êtes imposée, tant en matière de revenus fonciers que de location meublée, sous un régime réel, soit le réel simplifié en matière de location meublée non professionnelle (LMNP).

Si mes suppositions sont correctes, dès lors que les revenus fonciers et le régime réel de la location meublée relèvent de 2 catégories fiscales distinctes avec des conditions de déduction différentes, il est impératif de répartir le montant emprunté, au prorata du coût de revient total de chaque appartement, acquisition et travaux inclus. Il n'y a pas de règle imposée pour procéder à la répartition, sachant que vous devez être en mesure de la justifier, sur la base de calculs pouvant prendre en compte les surfaces, le coût des travaux affectés à chaque appartement, ou d'autres éléments, tels que les tantièmes, s'ils reflètent la juste répartition du coût de revient. Dans la mesure où les intérêts d'emprunts sont déductibles, tant en matière de revenus fonciers que de BIC, les services fiscaux ne devraient pas être trop pointilleux sur la répartition.

Une fois l'emprunt global réparti, les intérêts pourront être ventilés au prorata des capitaux empruntés répartis entre chaque appartement.

En matière de revenus fonciers, il n'y a pas de bilan comptable. La déduction des intérêts ne pose donc pas de problème. Par contre, en matière de BIC LMNP réel simplifié, vous devez établir un bilan. Or, concernant l'emprunt, l'exploitant a la liberté de gestion d'inscrire ou pas l'emprunt au passif de son bilan, ce qui a pour conséquence d'affecter

la dette au patrimoine professionnel dans le 1er cas ou au patrimoine privé dans le 2ème cas. Bien sûr, si vous décidiez de ne pas inscrire l'emprunt au passif du bilan de la location meublée, les intérêts ne seraient pas déductibles des résultats BIC. Je ne pense pas que vous souhaitiez conserver l'emprunt dans votre patrimoine privé, mais je tenais à vous informer du choix qui vous est offert.

Peut-être me poserez-vous la question de l'intérêt de conserver une dette d'emprunt dans le patrimoine privé. Si cela devait être le cas, je vous dirais qu'avec une dette au bilan, en cas d'annulation de la dette du fait notamment de la mise en jeu de l'assurance emprunteur, (décès par exemple) vous devriez constater un profit correspondant à la dette résiduelle annulée.

Voilà ce que je pouvais vous dire.

Bien cordialement