



Meublé à a location

Par abid33

bonjour

un particulier peut-il louer en meublé un seul appartement, qui n'est pas a résidence principale, et avoir le statut de loueur non professionnel?

Les loyers sont ils encadrés sur les communes autour de Bordeaux, faisant partie de la Métropole mais pas de la commune de Bordeaux?(appartement actuellement prêté (parents enfant) , pas de bail officiel)

Doit-il informer la mairie de son projet ou en faire déclaration auprès du greffe?

merci

Par ESP

Bonjour

N site intéressant

[url=https://www.pap.fr/bailleur/choisir-investissement/lmnp-location-meublee-non-professionnelle-tout-savoir-en-2023/a23423]https://www.pap.fr/bailleur/choisir-investissement/lmnp-location-meublee-non-professionnelle-tout-savoir-en-2023/a23423[/url]

[url=https://www.jedeclaremonmeuble.com/lmnp/]https://www.jedeclaremonmeuble.com/lmnp/[/url]

Par abid33

merci beaucoup

cet appartement (ancien) destiné probablement à la location meublée est en cours d'acquisition sans recours à un crédit.

du coup vaut il mieux se déclarer en suite en micro Bic ou au réel?

Par ESP

Vous n'avez donc pas de charges financières, dans ce cas l'abattement offert par le micro BIC est normalement plus intéressant.

Par abid33

ok merci

mais pour le première année on peut lisser les frais notariés non? avec le réel, et la deuxième année passer au Bic...?"

Par john12

Bonjour,

"mais pour le première année on peut lisser les frais notariés non? avec le réel, et la deuxième année passer au Bic...?"

En matière de location meublée qui relève des BIC et non des revenus fonciers, l'option pour un régime réel couvre une période de 1 ans seulement, (et non 3 ans) reconductible tacitement d'année en année (article 50-0-4 2ème alinéa du CGI).

Il est donc tout à fait possible, comme vous l'avez évoqué, d'opter, pour une seule année et revenir au micro-BIC, l'année suivante, si vous le souhaitez, notamment pour déduire les frais notariés d'acquisition. Cependant, en régime réel, il n'y a pas que les frais notariés qui sont déductibles, mais l'ensemble des charges professionnelles, y compris l'amortissement des locaux, hors valeur du terrain.

Si vous optez, il faudra, bien sûr, formaliser l'option, tenir une comptabilité et souscrire chaque année une liasse fiscale permettant de déterminer le résultat imposable à l'impôt sur le revenu. En régime réel, il est habituel, surtout durant les premières années d'exploitation, de dégager des résultats déficitaires, ce qui peut être intéressant fiscalement, si vous êtes imposé dans des tranches marginales relativement élevées.

Le traitement comptable et fiscal des locations meublées est relativement compliqué, pour qui ne maîtrise pas la comptabilité et la fiscalité, notamment au niveau de l'imputation des charges d'amortissement dont l'imputation est limitée par l'article 39 C-II-2 du CGI.

Vous devrez donc peut-être utiliser les services d'un cabinet comptable et d'un centre de gestion agréé, sachant que dans cette hypothèse, les frais de comptabilité et d'adhésion au CGA ouvrent droit à une réduction d'impôt, à hauteur des 2/3 de leur montant, dans la limite de 915 ?.

Bonne journée

Par abid33

merci beaucoup John12
et aux autres aussi