



Je ne perçois pas de loyers, puis-je defiscaliser?

Par **Sebastien84860**, le 15/02/2019 à 10:46

Bonjour à tous,

J'ai acheté la maison de mes parents, ils sont aujourd'hui locataire de cette même maison, mais je ne demande aucun loyer.

lors de l'achat, 5ans de loyers ont été déduits du prix d'acquisition (non imposable)

caractéristiques:

Maison de village

crédit contracté le 01/2018

622€ de crédit sur 20 ans

loyers perçus 0

interet 2000€ la première année + 500€ assurance

je n'ai pas créé de structure (SCI...)

J'ai payé environs 6500€ IR en 2018

Mes questionS.

Comment puis-je utiliser ce déficit en déficit foncier tant donné que je reçois 0 de loyer par an?

Serait il intéressant de passer en SCI? puis-je le faire a posteriori?

Je vous remercie par avance

Sébastien

Par **amajuris**, le **15/02/2019** à **11:27**

bonjour,

si vous avez perçu par anticipation 5 ans de loyers qui ont été déduits du prix de vente.

le trésor public peut y voir une donation déguisée.

voir ce lien:

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/attention-requalification-vente-donation-deguisee-3209.htm>

salutations

Par **Sebastien84860**, le **15/02/2019** à **12:18**

Merci pour votre retour, ce montage est fait dans un cadre légal (préconisé par le notaire).

Deplus, cela est un loyer en anticipé, je ne percois aucun loyer à ce jour.

Ma question porte sur la fiscalité, auriez vous des éléments de réponses?

merci

Par **Lag0**, le **16/02/2019** à **08:36**

Bonjour,

Ces loyers perçus d'avance ont t-ils été déclarés à l'époque comme revenus fonciers ?

Par **Sebastien84860**, le **16/02/2019** à **08:55**

Bonjour,

non ils ne sont pas.

Ma notaire m'explique que ce montage est prévu par la loi etant donné que l'on rachete quelque chose qui nous appartient deja (héritage).

5 ans de loyers Ok, mais mes parents on un bail jusqu'a leur mort, donc apres 5 ans c'est une perte seche.

Ma notaire m'a bien précisé que c'etait net d'impot...

Par **Lag0**, le **16/02/2019** à **08:58**

J'ai du mal à comprendre le montage proposé par ce notaire.

A priori, il ne s'agit pas d'un bail, puisqu'un bail suppose paiement d'un loyer.

Donc sans bail, je ne vois pas comment vous pourriez déclarer un déficit foncier...

Par **Sebastien84860**, le **16/02/2019** à **10:48**

ils sont usufruitiers , pas de bail a proprement parlé.
je pense comprendre que le deficit foncier c'est foutu...

Par **amajuris**, le **16/02/2019** à **12:07**

si vos parents sont usufruitiers et non locataires comme vous l'indiquiez dans votre premier message, vous n'êtes que nu-proprétaire et seul l'usufruitier perçoit les loyers du bien.

Par **Lag0**, le **17/02/2019** à **09:20**

[citation]ils sont usufruitiers , pas de bail a proprement parlé. [/citation]
S'ils sont usufruitiers, il est normal qu'ils ne paient pas de loyer puisqu'ils ont le droit d'habiter ce logement et même de le louer eux-mêmes s'ils le voulaient !
Revoyez votre notaire car il doit y avoir un malentendu, en particulier au sujet de ces 5 ans de loyers qui, donc, ne correspondent à rien !