



## Location de studio et appartement

Par **pyromaster77430**, le **08/01/2008** à **15:47**

Bonjour et tous d'abord bravo pour vos aide indispensable a certaine personne perdu dans les formalité de droit.

J'aimerais savoir quel sont tous les taxes et autres impot imposé au proprietaire qui loue son bien.

-La taxe fonciere je croit et ensuite surement le loyer a ajouter dans les revenu pour les impot sur les revenu.

Il y a t'il d'autres deduction?

Merci,en attente d'une reponse de votre part

Bonne continuation a tous.

Par **Jurigaby**, le **08/01/2008** à **16:21**

Bonjour.

Tout dépend du régime d'imposition et du nombre d'appartements que vous louez.

Votre revenu brut foncier excède t'il les 15 000 euros par ans?

Par **pyromaster77430**, le **08/01/2008** à **16:48**

Je vais louer un studio a environ 700/mois hors charge  
cela repond-t'il a votre question?

Par **Jurigaby**, le **08/01/2008** à **20:42**

[http://www.adil.org/63/v2/investir\\_fiscalite\\_01.htm](http://www.adil.org/63/v2/investir_fiscalite_01.htm)Bonjour.

En principe, vous serez soumis au régime "micro foncier".

En voici les principales lignes:

REVENUS FONCIERS  
DROIT COMMUN  
Régime « micro-foncier »

Régime applicable pour l'imposition des revenus perçus à compter du 1er janvier 2006.

1. C'est un régime déclaratif simplifié :

Il constitue le régime d'imposition de droit commun.

Ce régime vous est appliqué de plein droit si votre revenu brut foncier annuel n'excède pas 15000 euros:

Cette limite est appréciée annuellement en tenant compte des revenus fonciers de l'ensemble de votre foyer fiscal.

2. Mécanisme :

Votre revenu net imposable est calculé automatiquement par l'administration fiscale. Elle applique un abattement forfaitaire de 30 % sur votre revenu brut déclaré à compter de l'imposition des revenus perçus en 2006 (au lieu de 40 % pour les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2005).

Cet abattement est réputé couvrir l'ensemble des charges de la propriété. Aucune autre déduction ne peut être faite sur le revenu brut.

Si vos revenus bruts fonciers excèdent 15 000 € au titre d'une année ou si une cause d'exclusion survient, ce régime cesse de s'appliquer immédiatement.

Vous êtes alors soumis de plein droit au régime réel d'imposition (fiche 2).

De la même façon, une baisse de vos revenus bruts fonciers au-dessous du seuil entraîne l'application immédiate de ce régime.

3. Sont exclus de ce régime les revenus issus :

\* de logements bénéficiant de régimes spéciaux tels que : « Périssol », « Besson », « Lienemann », « Robien classique », « Robien recentré » ou les régimes dits « Borloo ».

\* de monuments historiques ou assimilés.

\* d'immeubles dont les propriétaires ont décidé d'investir en « Malraux » ou en zone franche urbaine.

- \* d'immeubles détenus en nue-propiété sous certaines conditions.
- \* de certains immeubles situés en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé).
- \* de parts de sociétés de personnes non transparentes.

4. Vous êtes concernés par ce régime si vous êtes :

- \* bailleur personne physique.
- \* associés de sociétés civiles transparentes (SCI, SCPI...).

5. Votre revenu brut foncier est constitué :

- \* des loyers effectivement perçus.
- \* de la valeur des avantages en nature stipulés dans le bail.
- \* des revenus accessoires (location du droit d'affichage).
- \* des recettes exceptionnelles (indemnité pour remise en état des locaux).
- \* des dépenses et travaux vous incombant mais ayant été acquittés par votre locataire.

6. Option :

Bien que ce régime soit applicable de plein droit, vous avez la possibilité d'opter pour le régime réel d'imposition (fiche 2).

L'option est globale, elle s'applique à l'ensemble des revenus fonciers de votre foyer fiscal. Une fois exercée, elle est irrévocable pour trois ans.

Au terme de cette période de trois ans, vous pouvez la renouveler annuellement (Réponse ministérielle Assemblée Nationale 94 953 du 5 septembre 2006)

7. Déficit fonciers :

Dans le cadre du micro-foncier, aucun déficit ne peut être constaté.

Cependant, les déficits constatés antérieurement à l'application de ce régime et encore reportables continuent à s'imputer sur les revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun.