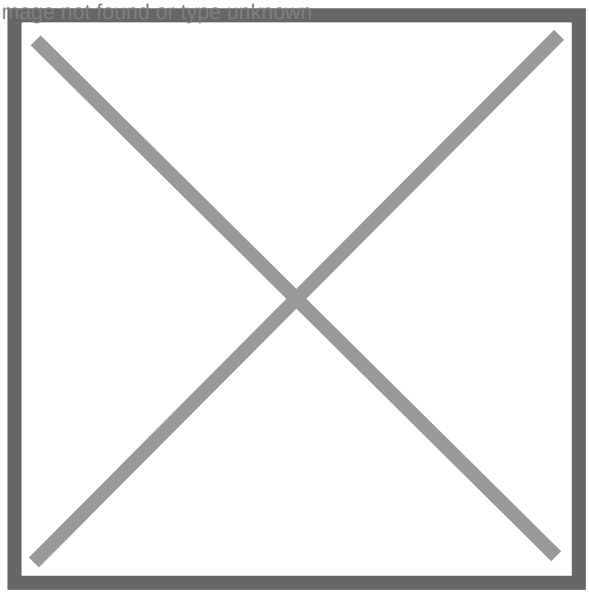
Image not found or type unknown



# Déductibilité des intérêts d'emprunt

Par **Philippepetit78**, le **20/05/2014** à **23:03**

Bonjour,

je suis un simple particulier qui se bat avec les arcanes de la déductibilité des intérêts d'emprunt de mon revenu foncier. Je suis prêt à payer pour obtenir des certitudes qui me fassent l'économie d'un rescrit ! :-) )

Voilà : j'étais propriétaire indivis d'une maison avec ma désormais ex-conjointe jusqu'en Mars 2013, laquelle maison dispose d'une boutique donnée en location à une société tierce. A notre séparation, j'ai :
- racheté la part de Madame dans la maison en lui réglant une soulte,
- refinancé les 2 prêts établis sur nos 2 têtes qui nous avaient servi à acquérir l'ensemble.

Tout cela fut fait au moyen d'un nouveau prêt, consenti par la même banque que celle qui nous avait financé l'achat initial.

Dans la mesure où la boutique représente un tiers de la surface de la maison, j'avais coutume de déclarer un tiers des intérêts d'emprunt de nos prêts principaux en case 250 de ma 2044.

Aujourd'hui, j'hésite entre 2 lectures du droit (http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3974-PGP.html)

1°) Le nouvel emprunt constitue un emprunt substitutif et à ce titre, les intérêts d'emprunt admis en déduction ne doivent pas excéder ceux des emprunts initiaux. Dans ce cas, je dois conserver mes tableaux d'amortissement initiaux et déclarer le tiers de la nouvelle DIT du nouveau prêt (cf CERFA 50157 #18 page 11 et 12) ET NE PAS DECLARER mes frais de prêt

2°) Le nouvel emprunt est bien contracté pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location (d du 1° du I de l'article 31 du

code général des impôts (CGI)), la spécificité étant que le vendeur est l’indivision constituée par mon ex et moi-même et l’acquéreur seulement moi. Auquel cas, les intérêts du nouvel emprunt ainsi que les frais de prêt sont déductibles.

Une plateforme de conseil en ligne me dit de tenter de déclarer selon 2°), mais j’ai moyennement confiance….

Merci d’avance de vos remarques ou propositions.

Bien Cordialement,

Philippe.

Par **moisse**, le **21/05/2014** à **10:39**

Bonjour,
[citation] Je suis prêt à payer pour obtenir des certitudes qui me fassent l’économie d’un rescrit ! :-) ) [/citation]
Heureusement qu' un sourire est rajouté, car payer pour économiser une interrogation gratuite est original.
Mais demander des conseils qui n'engagent que celui qui les lit voire celui qui les prodigue à titre onéreux ne vaut pas un rescrit qui va engager l'administration.
[citation]Une plateforme de conseil en ligne me dit de tenter de déclarer selon 2°), mais j’ai moyennement confiance…. [/citation]
Je comprends tout à fait votre méfiance car j'opterai pour la lecture "1" dans la mesure où les critères nécessaires (conservation...) ne sont pas réunis.
Le mot conservation s'entend comme de nature conservatoire, et non pas comme une mesure financière de maintien dans un patrimoine.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés