



Fiscalité passage réel à micro Bic

Par **sylvie49**, le **22/05/2019** à **14:46**

Bonjour,

Nous avons acquis début 2019 deux biens, l'un en neuf en Pinel avec emprunt, l'autre en ancien payé comptant. Les deux sont loués nus. Dans le deuxième, il y avait une locataire, qui nous a donné son préavis pour début juillet. Nous comptons demander le régime du réel pour ces appartements pour le premier semestre. Pour le premier, nous pouvons déduire les intérêts du prêt et les meubles de cuisine que nous avons achetés, mais le montant des charges est bien inférieur aux loyers encaissés. Par contre nous allons faire des travaux dans le deuxième appartement début juillet, qui nous permettraient de cumuler les déductions avec celles du premier.

Nous comptons ensuite le remettre en location, mais passer en meublé à partir de mi-Juillet. La location meublée est intéressante pour nous, mais pas avec le réel car nous n'aurons par la suite pas assez de charges. Nous souhaitons donc passer au micro-bic à partir de cette date pour cet appartement, ce qui est légalement possible je pense car nous passons de nu à meublé.

Cependant nous nous demandons s'il nous sera possible d'imputer la totalité des travaux de début juillet au réel sur le premier semestre, sachant qu'on pourrait nous dire que ces travaux sont destinés à la future location meublée ?

J'espère avoir été claire et vous remercie par avance de votre réponse.

Bien cordialement