



Immeuble (local commercial + appt meublé)

Par **mokacino**, le **25/08/2013** à **16:46**

Bonjour,

Je vais devenir propriétaire d'un immeuble de 3 niveaux.

Actuellement l'immeuble est vendu avec un local commercial loué au rez de chaussée. Les 2 étages sont inexploitable en location car il n'y a pas d'autre accès aux étages que par le commerce.

Mon projet :

J'ai la possibilité de créer une seconde entrée à cet immeuble, indépendante du commerce, pour l'accès aux étages.

J'ai pour idée de créer un appartement au dernier étage et garder le 1er étage comme réserve pour le commerce.

J'en ai pour 30.000 € de travaux pour création de l'entrée secondaire + rénovation appartement.

Mes questions :

1°/ Quelle déclaration faudra t-il faire pour informer les autorités fiscales de la création d'un logement d'habitation désormais dans cet immeuble en plus du commerce existant.

2°/ Quelle(s) déclaration(s) fiscales des revenus fonciers sachant que :

- Je pense louer l'appartement en meublé et probablement de bénéficier du statut de LMNP (3000 € / an)

- Le local commercial reste en location (9600 € /an). En déclarant en 2044.

- L'emprunt pour l'immeuble intègre le prix de l'immeuble et le montant des travaux. Faudra t'il faire des prorata sur les charges d'emprunt si je fais 2 declarations differentes ?

PS : Par ailleurs je suis déjà propriétaire d'un appartement que je loue et pour lequel je déclare au réel-2044 (après étude des charges il s'avère que c'est plus intéressant que le

micro)

En vous remerciant d'etudier ce cas ! Je rebondirais probablement suivant les reponses.