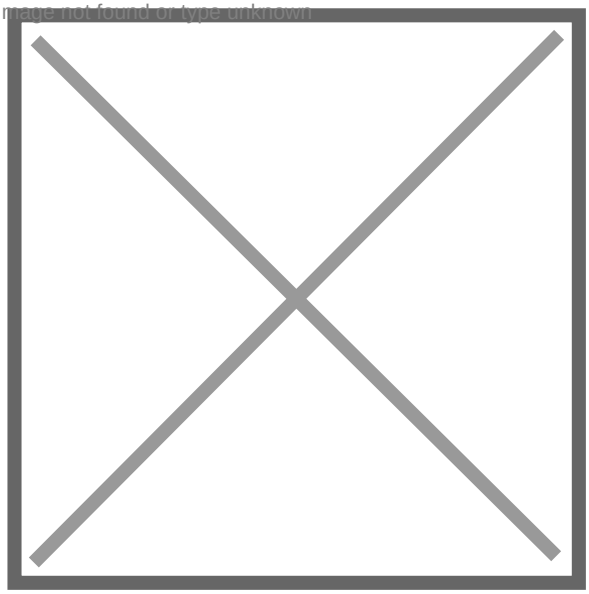
Image not found or type unknown



Location après travaux pour bénéficier de la déductibilité

Par **loupi**, le **17/07/2013** à **10:52**

Bonjour,

J'ai une question à tiroirs. Merci pour votre patience.
Je vais effectuer environ 40 000 EUR de travaux dans l'appartement dont je suis propriétaire (sous forme de SCI soumise à l'IF/IR) et que je souhaite mettre en location 3 ou 4 ans avant de l'habiter. Afin de pouvoir déduire le coût des travaux je dois le mettre en location effective jusqu'au 31/12/2016 (car je vais créer du déficit fiscal en 2013), ce qui correspond à 3 ans 1/2 et complique les choses car je ne veux pas le louer pendant 6 ans.
Mes questions sont les suivantes :
- Puis-je le mettre en meublé et bénéficier de la déductibilité ?
- SI je reste en location nue, quelle est la meilleure solution (j'ai entendu tout et son contraire) : un bail de 4ans ? un bail de 3 ans reconductible sur 1 an ? un bail 2 ans + 2 ans ?
- Si je ne parvenais pas à respecter la contrainte de location au 31/12/2016, que se passerait-il : je dois rembourser la réduction d'impôt que j'avais obtenue ? Ou refait-on un lissage de la charge pour l'imputer sur des années où le résultat foncier était bénéficiaire ?

Je vous remercie pour vos réponse.
Je dois prendre ma décision rapidement.

Par **moisse**, le **17/07/2013** à **11:53**

Bonjour,

Je vais répondre à une partie des tiroirs (location nue):
* bail de 4 ans : cela n'existe pas
* bail de 3 ans reconductible sur un an : n'existe pas
* bail de 2 ans + 2 ans : n'existe pas.
Seules existent les durées reprises dans la loi du 6/07/1989 dont les dispositions sont d'ordre public, ce qui signifie qu'il n'est pas possible d'y déroger par une convention particulière.
Pour ce qui concerne la durée : voir art.10
Voir aussi si vous ne pouvez pas lier une échéance différente au titre d'un évènement précis (art.11).
Pour l'aspect fiscal, en cas de doute, vous pouvez toujours contacter votre centre de impôts en titrant "demande de rescrit" et exposer votre problème, par voie de courrier électronique.

Par **loupi**, le **18/07/2013** à **08:50**

Bonjour,
Merci pour votre réponse. Toutefois l'article 10 précise que la durée minimum d'un bail est de 3 ans, ce n'est pas la durée maximum...

Par **moisse**, le **18/07/2013** à **10:45**

3 an renouvelable par tranche de 3 ans.
Cela ne fait ni 4 ni 5.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés