



Charges payées au notaire déductibles ou non du revenu foncier?

Par **Iacosta**, le **28/04/2013** à **11:55**

Bonjour

J'ai acheté un appartement en date du 28 avril 2012 que j'ai loué « nu » au mois de mai. En qualité de bailleur puis je déduire de mon revenu foncier les sommes qui étaient dues au syndicat et que j'ai payées au notaire "Remboursement des avances et remboursement du prorata des charges".

D'autre part suite à une convention entre vendeur et acquéreur, écrite sur l'acte de vente puis je également déduire la somme due au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel.

Je sais ce ne doit pas être évident peut être y a t'il un comptable parmi vous lecteurs

néanmoins merci de vos suggestions.

Par **trichat**, le **29/04/2013** à **17:48**

Bonsoir,

Je vous ai adressé une réponse à votre question, ci-dessous reproduite:

Bonsoir,

Pour déterminer le revenu imposable au titre des revenus fonciers, le bailleur déduit des loyers encaissés toutes les dépenses réglées qui constituent des charges liées au bien loué (charges justifiées par les décomptes établis par le syndic et repris par l'acte notarié, ainsi que les provisions excédant le budget prévisionnel.

Vous devez conserver tous les éléments justificatifs à produire en cas de contrôle fiscal.

Cordialement.

Aucune réponse plus précise ne peut vous être donnée, si vous n'indiquez pas la nature des charges qui sont énumérées dans l'acte notarié et que vous avez payées.

De plus, vous ne pourrez déduire que les charges qui sont expressément prévues pour déterminer le revenu foncier imposable et qui concernent la période qui s'est écoulée depuis que vous êtes propriétaire jusqu'au 31 décembre 2012.

Il en est de même pour les provisions exigibles.

En effet, le revenu foncier imposable (hors régime micro-foncier) est déterminé **en déduisant des loyers encaissés, les charges afférentes au logement décaissées.**

Cordialement.

Par **Iacosta**, le **30/04/2013 à 16:42**

Bonjour

merci de votre réponse

Je souligne que j'ai dû régler au notaire le jour de la signature de l'acte de vente définitif (28 avril 2012) la somme de 496.66 € pour frais de copropriété (remboursement des avances 352.29 € et remboursement du prorata des charges 144.37 € - Puis suivant convention écrite de la main du notaire et figurant sur l'acte de vente sommes dues au syndicat au titre de provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel 503.34 € (mentions paraphés par acquéreurs et vendeurs)

en espérant que ce sera un peu plus précis pour vous.

Néanmoins un grand merci pour votre aide.

Par **trichat**, le **30/04/2013 à 18:09**

Bonsoir,

Je sais que ce n'est pas toujours très facile de communiquer par ordinateur interposé.

Je suppose que ces remboursements correspondent aux avances faites par votre vendeur pour la période qui s'est écoulée entre le 28 avril 2012 et le 31 décembre 2012.

S'agissant de frais liés à la gestion de la copropriété, vous pouvez donc déduire ces sommes qui se rapportent à la période pour laquelle vous êtes le nouveau propriétaire, donc redevable de ces charges.

Il en est de même pour les provisions exigibles sur dépassement du budget prévisionnel.

Mais, si l'acte de vente ne fournit pas en annexe le détail de ces éléments, je vous conseille de le demander au syndic de copropriété; cela pourra vous être demandé par l'administration des finances publiques, soit à titre d'information soit lors d'un contrôle.

J'espère avoir plus clair dans mes explications.

Cordialement.

Par **Iacosta**, le **02/05/2013** à **09:13**

bonjour

Oui votre réponse est limpide. merci