



LMNP régime réel, résidence déclarée comme principale

Par Mmb

Bonjour à tous

Voici le problème que je rencontre :

J'ai acheté un studio en septembre 2022 dans le but de faire de la location meublée.

Je ne l'ai mis en location meublée qu'en mars 2024.

Entre la date d'achat et la mise en location effective j'ai fait des travaux et le bien est resté vacant. J'y suis allé fréquemment pour avancer sur les travaux mais je n'y ai pas vécu a proprement parlé. Cependant j'ai déclaré le bien comme résidence principale. Je souhaite faire les démarches pour m'inscrire en lmnnp J'envisage de choisir le régime réel mais on m'a dit que je ne pourrai pas déduire les frais de notaire et les frais de travaux car j'ai déclaré ce studio en résidence principale. Est ce vrai ?

De plus on m'a aussi dit qu'il y avait un délais a respecter entre l'achat du bien et la mise en location et que passé ce délai (année fiscale suivante) il n'était plus possible de déduire les frais de notaire

Pendant le laps de temps entre l'achat et la location j'ai fait beaucoup de dépenses pour meubler le studio et pour les travaux d'embellissement et d'électricité notamment. J'ai donc besoin de savoir si je vais pouvoir déduire ces frais (dans le cas du régime réel) au vus du délais entre achat et mise en location et du fait que j'ai déclaré en résidence principale...

J'ai eu des réponses contradictoires et peu claires des impôts et experts comptables...

Enfin dernière question j'ai lu qu'il fallait s'enregistrer lmnnp dans les 15 jours suivant l'entrée des lieux du locataire.. j'ai déjà dépassé le délais.. savez vous si il va y avoir des pénalités financières ou autre..

Vous remerciant par avance pour votre aide