



Demande de Conseils en vue d'une Déclaration au Réel

Par Rudy73

Je me permets de vous solliciter aujourd'hui car j'ai besoin de conseils éclairés dans le cadre de ma déclaration fiscale, notamment en vue de passer d'une déclaration en micro-BIC avec un abattement de 71% à une déclaration au réel.

Pour vous exposer brièvement ma situation, j'ai réhabilité de manière indépendante une ancienne bâtisse, comprenant non seulement mon appartement personnel, mais également 4 autres petits logements que je loue en meublé de courte durée depuis 2016. Récemment, et contre ma volonté, j'ai été requalifié de LMNP à LMP lors de ma dernière déclaration de revenus.

Afin de m'adapter aux changements législatifs en cours, j'envisage sérieusement de passer à une déclaration au réel. Cependant, plusieurs questions se posent et j'aurais besoin de vos conseils experts pour m'aider à y voir plus clair :

1. ****Évaluation des biens pour l'amortissement : **** Est-il préférable d'obtenir une estimation individuelle de chaque logement par une agence immobilière, ou une évaluation globale suffirait-elle, compte tenu des parties communes importantes (grand couloir, grand hall, escalier...) pour accéder aux différents logements ?
2. ****Calcul des frais, charges et travaux : **** Dois-je effectuer ces calculs logement par logement, ou puis-je les consolider en totalité, sachant qu'il existe un seul compteur, un seul abonnement EDF et une seule chaudière pour l'ensemble des logements ?
3. ****Théorie des biens migrants (article 151 sexies du CGI) : **** J'ai pris connaissance de la possibilité d'être taxé sur les plus-values en passant de LMNP à LMP lors de l'inscription de la valeur des appartements sur mon actif. Pourriez-vous m'en dire plus à ce sujet ?
4. ****Plus-value en cas de décès : **** En cas de décès, comment serait taxée la plus-value sur ces biens, sachant que tout est situé à l'endroit de ma résidence principale ?
5. ****Je loue occasionnellement mon appartement personnel, respectant la limite des 120 jours par an. Pourrais-je également l'inclure dans le cadre de l'amortissement, ne serait-ce qu'en partie, et quelles démarches seraient nécessaires à cet effet ?**

Je vous remercie sincèrement pour le temps que vous accorderez à l'examen de ma requête et pour vos précieux conseils qui seront d'une grande aide dans la gestion de ma situation fiscale.

Cordialement

Par ESP

Bonjour

Cela dépasse les capacités de ce forum juridique.

Dans ce genre de situation, que j'ai déjà rencontrée autour de moi, c'est un expert-comptable qui va vous aider.

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?