Lmnp au reel ; statut pour chambres d'hôtes

Par Visiteur

Bonjour,

Ma question s'inscrit dans la logique de la dernière déjà posée; j'ai opté pour un staut de LMNP pour entre autres chambres d'hôtes. (en MICRO BIC CETTE ANNEE)
Cependant, pour "rentabiliser" l'activité, je vais faire des travaux dont les études vont commencer; travaux prévus hiver 2012.
l'objectif est de passer à 2 chambres d'hôtes haut de gamme sûrement, peut être 3.
Pour cela je vais devoir investir et emprunter. Je voudrais donc récupérer, déuire, une partie de mes investissements dans ma déclaration de revenus.
1- A quel moment dois je signaler l'activité pour que le prêt par ex puisse être pris en compte? ou la TVA? et auprès de qui dois je porter l'info?
2- Que peux t'on récupérer quand on est au réel (si mes termes sont exacts!)

Il y a une complication:

Je suis USUFRUITIER; puis je emprunter ou est ce le nu propriétaire qui doit emprunter??
je précise qu'il s'agit de mon HABITATION PRINCIPALE

- si c'est moi qui investi, je "défalque" de mon activité propre;
mais si c'est le nu propriétaire qui investi, ce n'est pas lui l'exploitant et donc comment faire?

- Que dit la loi sur les investissements usufrutiers//nus propriétaires en matière de gros travaux?

- Qui serait à même d'étudier de près ma situation, (un comptable, un conseiller fiscal...?

CORDIALEMENT

Par Visiteur

Cher monsieur,

l'objectif est de passer à 2 chambres d'hôtes haut de gamme sûrement, peut être 3.
Pour cela je vais devoir investir et emprunter. Je voudrais donc récupérer, déuire, une partie de mes investissements dans ma déclaration de revenus.
1- A quel moment dois je signaler l'activité pour que le prêt par ex puisse être pris en compte? ou la TVA? et auprès de qui dois je porter l'info?

Vous devez dès à présent déclarer l'ouverture de votre LMNP directement auprès de votre centre de formalité des entreprises. Une fois chose faite, vous pourrez ouvrir votre comptabilité au réel et déduire les charges correspondantes, facturer la TVA et la récupérer.

- Que dit la loi sur les investissements usufrutiers//nus propriétaires en matière de gros travaux?

En principe, c'est le nu propriétaire qui doit réaliser ces travaux mais rien ne s'oppose à ce que vous les preniez à votre charge.

C'est bien l'usufruitier qui dans ce cas, opte pour le statut de LMNP et les charges seront en principe déductibles y compris celles relatives aux travaux importants.

Mais il est vrai que ce point peut poser problème pour l'administration fiscale. Un expert comptable (que vous êtes de toute façon forcé ou presque de prendre compte tenu du fait que vous êtes au régime réel) vous répondra mieux que

moi sur ce point et prendra la responsabilité de la réponse.

Qui serait à même d'étudier de près ma situation, (un comptable, un conseiller fiscal...?

Un expert-comptable vous conviendra parfaitement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci bcp pour vos renseignements;
j'ai déclaré mon ACTIVITE LMNP au service fiscal des entreprise par l'imprimé POI; j'attends mon siret;
cela suffit il ou dois je aussi aller le faire au CFE comme vous le dites?

Par ailleurs, vous pensez que même si c'est le nu propriétaire qui emprunte, les charges seraient déductibles ?? le terrain semble glissant??

CRODIALEMENT

Par Visiteur

Cher monsieur,

j'ai déclaré mon ACTIVITE LMNP au service fiscal des entreprise par l'imprimé POI; j'attends mon siret;
cela suffit il ou dois je aussi aller le faire au CFE comme vous le dites?

Non, c'est bon. Le CFE était aussi compétent dans la mesure où c'est un organisme "centralisateur" destiné à faciliter les démarches. Mais rien n'interdit de déposer directement la déclaration d'existence directement auprès du service fiscal.

Par ailleurs, vous pensez que même si c'est le nu propriétaire qui emprunte, les charges seraient déductibles ?

Non, impossible. Vous devez engager vous même les dépenses pour que cela soit pris en compte. La question que je me pose concerne uniquement le cas où vous engagez une dépense, qui normalement devrait être faite par le nue propriétaire, et que vous déduiriez de votre CA.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci

ET SI ON TRANSFORME LE TOUT EN SOCIETE, C EST LA SOCIETE QUI EMPRUNTE, QUI EXPLOITE et qui me fournit un revenu selon le bail?

Par Visiteur

Cher monsieur,

ET SI ON TRANSFORME LE TOUT EN SOCIETE, C EST LA SOCIETE QUI EMPRUNTE, QUI EXPLOITE et qui me fournit un revenu selon le bail?

Pourquoi pas.

Ce qu'on fait, c'est que je vais saisir l'administration fiscale pour la sommer de répondre sur ce point de droit bien précis. Comme cela, on sera fixé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai eu la réponse de l'administration fiscale qui confirme ce que je pressentais.

La voici:

Bien que l'article 605 du Code civil définisse expressément quelles sont les charges incombant à l'usufruitier et celles incombant au nu-propriétaire, un autre principe de répartition des charges a été posé par le Conseil d'Etat, lorsque l'immeuble est donné en location (bulletin officiel des impôts 5 D-2-07 fiche 8 n° 53)
Il en résulte que l'usufruitier peut déduire les charges qu'il a effectivement supportées, même lorsqu'elles incombent normalement au nu-propriétaire au regard du droit civil. Tel est le cas des travaux de grosses réparations, à la condition qu'ils aient effectivement été pris en charge par l'usufruitier.
Bien entendu, la déduction ne peut porter en tout état de cause que sur les charges de la propriété telles qu'elles sont définies et déterminées selon les règles générales prévues en matière de revenus fonciers.

Très cordialement.

Par Visiteur

JE VOUS REMERCIE SINCEREMENT POUR TOUS CES COMPLEMENTS

JE VAIS ME RAPPROCHER D UN EXPERT COMPTABLE.