



Comment déclarer au mieux ses loyers percus

Par YannP

Bonjour

Je suis sur l'achat d'un petit bien occupé par une personne que je souhaite conserver en tant que locataire.

Il s'agit d'une dame âgée qui vit dans cet appartement depuis des années et qui paie un loyer de 462?.

Je paie les fonciers (900?) et les frais de copros (800).

J'ai plusieurs questions:

1 comment faire pour le bail en cours? Dois en faire un nouveau, si non un avenant ? si non juste indiquer mes coordonnées bancaires ?

2 l'appartement a été meublé il y a 30 ans par cette dame. Je suppose, qu'à l'origine l'appart était vide. MAis dois je le considérer comme une location vide ou meublée ?

3 considérant ce qui précède, quelle est la meilleure solution pour déclarer ces revenus locatifs aux impôts?

Je vous remercie de votre éclairage

Yann

Par ESP

Bonjour,

Pour le bail, s'il vous convient, vous n'avez rien de particulier à faire, si ce n'est informer le locataire de votre identité et lui communiquer votre RIB.

Mais lisez ceci:

[url=https://www.smartloc.fr/blog/achat-dun-logement-loue-et-occupe-les-pieges-a-eviter/#Conformite_du_bail]https://www.smartloc.fr/blog/achat-dun-logement-loue-et-occupe-les-pieges-a-eviter/#Conformite_du_bail[/url]

Concernant la déclaration des revenus fonciers, vous aurez le choix entre le micro foncier et le réel...

Le micro-foncier vous donne droit à un abattement de 30 %. Le régime réel permet de déduire un grand nombre de charges (travaux, intérêts d'emprunt, assurance, taxe foncière...).

Par YannP

Je vous remercie de votre réponse.

Actuellement je n'aurai pas de travaux à faire tant que l'appartement sera occupé (vieille dame de 87 ans, je ne vais pas l'embêter)

Par contre, quand je n'aurai plus de locataire (les enfants pensent à reprendre leur maman dans les années à venir, mais le plus tard possible car elle se sent bien dans cet appart) donc lorsqu'il sera libre je devrai faire des travaux de type électricité et embellissements. Je n'ai pas fait d'emprunt et n'ai que les fonciers et l'assurance pptaire à payer.

Qu'est ce que qui est le plus intéressant ?

Le micro-foncier ou le réel

Comment savoir ou calculer le choix entre les deux ?

Merci pour votre accompagnement

Par john12

Bonjour,

Pour compléter la réponse de ESP, vu que vous avez acheté un appartement occupé, l'ancien bail se poursuit et il n'est pas besoin d'en faire un nouveau. Si l'ancien propriétaire ne vous a pas donné l'original ou une copie du bail, demandez-lui de vous le fournir. Vous connaîtrez ainsi toutes les dispositions du bail, ce qui est la moindre des choses pour un propriétaire bailleur. Bien sûr, même s'il est vraisemblable que le bail concerne une location nue, puisque vous dites que c'est la locataire qui avait meublé le logement, il est nécessaire de s'en assurer, car le régime fiscal du meublé est totalement différent, en ce qu'il relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers. Concernant l'intérêt de l'option pour le régime réel de déclaration des revenus fonciers, je rajouterai à ce qui a été dit par ESP, que l'option pour le réel couvre une période minimale de 3 ans. L'intérêt de l'option doit donc être appréciée sur la durée de l'option et non sur une seule année, en essayant de prévoir les travaux ou charges importants à engager sur la période d'option.

Le choix du régime peut ou doit aussi être conditionné par la simplicité des formalités déclaratives. En régime micro, vous vous bornez à porter vos recettes brutes annuelles sur la déclaration d'ensemble 2042 et le fisc applique l'abattement de 30 % pour frais et charges. En régime réel, il faut souscrire une déclaration spéciale 2044 et conserver tous les justificatifs de charges, ce qui peut représenter une corvée pour certaines personnes.

Ceci dit, très bonne journée

Par ESP

Par janus2

Pour le bail, s'il vous convient, vous n'avez rien de particulier à faire

Bonjour,

Si le bail ne convient pas à l'acheteur, je ne vois pas bien ce qu'il pourrait y faire de toute façon. Le bail se poursuit avec le nouveau propriétaire, celui-ci n'a pas la possibilité d'en modifier les termes.