



## Quel régime fiscal pour Location meublée en indivision?

-----  
Par adrien84

Bonjour,

Nous sommes une indivision de 3 frères (nu propriétaire + 1/4 d'usufruit chacun) et notre mère (1/4 usufruitière) et souhaitons louer la maison en meublée en location courte durée et pour une durée supérieures à 3 mois.

Doit-on obligatoirement créer une société (SARL IR par exemple) ou un simple compte commun avec répartition des revenus locatifs générés en fin d'année et avec déclaration individuelle des revenus perçus est possible? Si cela est possible, est-ce possible de déclarer le meublée en tourisme pour avoir l'abattement de 71% et ensuite chacun déclare sa part de revenus en meublée de tourisme?

Bien cordialement,

???????

-----  
Par isernon

bonjour,

nul besoin de créer un société pour gérer un bien en indivision.

il est possible de de créer une convention d'indivision et/ou de désigner un mandataire.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296#:~:text=Pour%20g%C3%A9rer%20l'indivision%2C%20les,par%20d%C3%A9cision%20unanime%20des%20h%C3%A9ritiers.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296#:~:text=Pour%20g%C3%A9rer%20l'indivision%2C%20les,par%20d%C3%A9cision%20unanime%20des%20h%C3%A9ritiers.[/url]

salutations

-----  
Par john12

Bonjour,

Pour compléter la réponse de isernon que je partage, je précise que les indivisions sont exclues du régime micro BIC, en vertu de l'article 50-0-2-c et d du code général des impôts. Le régime micro est réservé aux entreprises individuelles et non aux sociétés et autres groupements, tels que l'indivision.

L'indivision (ou la SARL, si l'exploitation devait être assurée sous cette forme) relèvera donc, de plein droit, du régime réel simplifié BIC et ne pourra pas bénéficier des abattements forfaitaires pour frais attachés au régime micro (50 % ou 71 % pour les meublés de tourisme).

Bien cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonjour Adrien,

Pardonnez cette question, mais :

3 frères (nu propriétaire + 1/4 d'usufruit chacun) et notre mère (1/4 usufruitière)

Etes-vous certain de cette distribution ? Comment cela est-il possible ?

Par exemple, si vous louez le bien 'commun', comment allez-vous opérer la répartition des loyers touchés (\*)?

Usuellement, on détermine la part usufruit/nue-propriété en fonction de l'âge de l'usufruitier. Mais quand il y a 4 usufruitier d'âges forcément différent (mère et enfants), comment procéder ?

(\*) Si vous vous arrangez entre vous, le fisc pourrait soupçonner une recherche d'avantage fiscal ...

-----  
Par adrien84

J'ai pu affiner mes recherches. Si j'ai bien compris:

Le reversement des loyers se fait aux usufruitiers, le fait d'être en nue propriété n'a pas d'incidence. Donc c'est obligatoirement un quart des loyers qui sera reversé à chacun.

Le calcul est dit en usufruit économique et c'est l'usufruitier le plus jeune qui est la référence. C'est moi, j'ai 38 ans et l'abattement du bien sera sur 41 ans.

Le comptable va faire la répartition et chacun déclarera en LMNP et paiera les impôts+CS selon sa TMI et sa situation.

Comme ma mère ne veut pas s'en occuper, il est possible de demander à l'administration fiscale de ventilé les revenu seulement sur les 3 nue propriétaires, les 3 frères.

L'appuie d'une convention faite chez le notaire est conseillé aussi.

Je reste ouvert si il y a des erreurs bien évidemment. Je ne suis que particulier.

La question qui me vient maintenant, c'est serait ce plus judicieux de passer en SARL pour gérer ce bien ensemble et est ce plus avantageux fiscalement..

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Etes-vous certain de cette distribution ? Comment cela est-il possible ?

Succession avant le 1er juillet 2002, où les droits légaux du conjoint survivant étaient seulement d'un quart en usufruit de la succession (ancien article 767). Il n'y a pas eu de donation entre époux ni testament en faveur du conjoint. Donc 3 héritiers nus-propriétaires chacun pour un tiers, et usufruitiers chacun pour un quart.

Pour la répartition d'un loyer, il n'y a pas de problème, il est divisé par 4. Il ne s'agit pas d'une répartition d'un prix de vente entre nu-propriétaire et usufruitier.

-----  
Par yapasdequoi

C'est Jolan avec sa pub indésirable qui a détéré ce sujet qui a presque 1 an et n'en méritait pas tant.

-----  
Par Rambotte

Effectivement,  
eh bien AGeorges aura eu la réponse à sa question de l'année dernière !

-----  
Par AGeorges

Merci Rambotte.