



Deduction travaux revenus fonciers

Par Paul74100

Bonjour

J'ai mis immédiatement une maison neuve en location le jour de la réception des clefs en avril 2023.

Ma question est de savoir si sur les revenus fonciers 2023 je pourrais déduire en frais réels (formulaire 2044) une partie du montant de la cuisine installée justement pour louer la maison immédiatement et également la mise en place d'une clôture extérieure courant 2023.

Maison neuve que je n'ai jamais habitée dans le cadre d'une location vide immédiatement après ma remise des clefs.

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une location vide ou meublée ?

Par Eric74

Bonjour
C'est une location vide bail de 3 ans

Par yapasdequoi

Il faudra déclarer vos revenus au réel (2044) et déduire conformément à cette page :
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quels-travaux-puis-je-deduire-de-mes-revenus-fonciers]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quels-travaux-puis-je-deduire-de-mes-revenus-fonciers[/url]

Par Hibou Joli

Bjr,

Débat tranché dans un rescrit de 2008 et repris par le BOI-RFPI-BASE-20-30-10
(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3943-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-20-30-10-20140203)

Il a paru possible d'admettre que les dépenses d'installation d'une cuisine aménagée et équipée soient globalement considérées, lorsqu'elles sont effectuées dans un logement qui en était dépourvu, comme des dépenses d'amélioration déductibles pour la détermination du revenu net foncier, y compris pour la part correspondant à l'acquisition d'équipements ménagers et électroménagers intégrés à cette installation.

Par LaChaumerande

Bonjour

Quid de la clôture ?

Par Pierrejacques11

Bonjour,

Attention :

« C. Dépenses indissociables
250

Dans le cadre d'une opération comportant la réalisation simultanée de travaux de natures différentes que l'examen dans le détail ne permet pas de dissocier, le caractère déductible des dépenses engagées s'apprécie globalement.

Ainsi, il est de jurisprudence constante que les travaux d'amélioration n'ouvrent pas droit à déduction, lorsqu'ils sont effectués, non en vue d'améliorer des locaux existants, mais à l'occasion de travaux de construction, reconstruction et agrandissement dont ils sont indissociables et auxquels ils doivent être assimilés (CE, arrêt du 18 novembre 1987 n° 66974, CE, arrêt du 7 décembre 1987 n° 70406 ; Cour administrative d'appel de Nancy du 9 juillet 1991 n° 89NC01105 ; Cour administrative d'appel de Lyon, du 6 mars 1991, n° 89LY00513 ; CE, arrêt du 10 juillet 1996 n° 137789).

De la même façon, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à la construction ou à la reconstruction d'un immeuble, les dépenses d'équipement ne peuvent être admises en déduction lorsqu'il apparaît que ces dépenses font, en réalité, partie du coût de réalisation du nouvel immeuble. Tel est le cas, par exemple, de l'installation d'un ascenseur ou d'une chaudière de chauffage central intervenant peu de temps après l'achèvement de l'immeuble et son affectation à l'habitation. »

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4050-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-BASE-20-30-20-20160530#250_0128

Je n'ai pas lu la jurisprudence citée mais en tout cas ce n'est pas du tout évident qu'il soit possible de déduire.

Par Hibou Joli

Bjr,

J'admets sa déductibilité dans la mesure où la cuisine ne faisait pas partie du projet d'achat initial. Et on y apporte un confort supplémentaire qui caractérise la dépense d'amélioration.

Bien entendu dans le cadre de dispositifs particuliers tels que le Pinel ou la location meublée cet équipement (ainsi que la clôture) feraient alors l'objet d'un amortissement. Rendant ainsi la déductibilité caduque

Par Eric74

Merci pour toutes vos réponses, j'ai posé la question également aux services des finances publiques de ma région j'attendrai leurs réponses