# Regularisation provisions pour charge sur logement vacant

---
Par Paramos

Bonjour,

En 2021 mon logement en location était vacant. Par conséquent, je ne peux pas demander de régularisation de charge en 2022 au locataire suite au décompte de charges du syndic. Par contre dois-je quand même remplir la ligne 230 avec ce qu'aurait dû payer un locataire ? Ou bien nous fait-on grâce complètement de cette régularisation de charges (comme c'est le cas pour la TEOM) ?

Merci d'avance pour votre aide !

Cordialement

---
Par AGeorges

Bonjour Paramos,

Quand un logement est vacant, toutes les charges incombant normalement au locataire doivent forcément être payées par le propriétaires (elles ne sont pas récupérables).
De ce fait, elles sont déductibles de votre revenu foncier. Le cas de la TEOM est donc général.

Mais normalement, c'est la ligne 225 qui doit être utilisée.

La ligne 230 a un autre usage qui est de rattraper le décalage d'une année entre les charges au forfait d'une année et les charges réelles qui ne sont connues qu'au bilan, soit quelques mois après la fin d'exercice et donc l'année suivante (c'est l'objet principal de cette ligne).

Cet aspect s'applique bien sûr aussi pour un logement vacant et cette fois pour l'ensemble des charges locatives.

---
Par Paramos

Bonjour,

merci pour cette réponse.
Je parlais en effet de la ligne 230 de rattrapage entre les déductions faites l'année n et la régularisation après le bilan en n+1 sur ce qui s'avère être finalement non déductible (à la charge du locataire).
L'idée était de savoir si je devais régulariser en l230 même si je ne pouvais pas récupérer les charges non déductibles finalement, et ce lorsque le logement est vacant (quand c'est moi le propriétaire qui paye de ma poche).

Cordialement

---
Par AGeorges

Je me suis donc mal expliqué !

Vous devez toujours régulariser en 230 puisqu'en général, il y a un apurement des charges qui intervient avec un an de décalage. La déduction pour votre impôt final ressort au bout du compte à ce que vous avez réellement payé, vous, copropriétaire, comme charges, les charges locatives étant incluse quand le logement est vide. Opération en deux temps, l'estimation (provision) - année n - et l'apurement - année n+1.

Le fait que le logement soit vacant n'influe pas sur le mode de travail du Syndic et le décalage d'un an.

---
Par Paramos

Merci encore pour votre aide.
Il n'est pas évident d'avoir ce genre de réponses, même auprès des impôts...
J'ai en effet bien en tête la régularisation en n+1 pour la ligne 230. Habituellement j'y mets les charges que j'ai déduites en année n (charge complètes) et qui sont en fait dus par le locataire (poubelles, partie des charges pour le locataire après ventilation des charges par le syndic...). Mais là le logement étant vide, je n'avais eu par les impôts que le fait que je pouvait déduire (et donc pas réguler en n+1 l230) la taxe poubelle.. mais je n'avais pas l'info pour les charges théoriquement dues par le locataire (électricité des escaliers, ménage parties communes...).
Donc d'après vos explications, j'en comprends que je peux réellement déduire toutes les charges (poubelles mais aussi dues au locataire) sans les réguler en n+1 en l230, du fait que le logement est vacant et que c'est bien moi qui ait payé ces charges globales.
Si c'est bien cela, je pars là-dessus !
Merci !!

---
Par AGeorges

Bonjour Paramos,

La base du raisonnement est simple :

Les charges ne sont pas un revenu !

Donc, vous pouvez déduire les charges que VOUS payez.

Quand il y a un locataire, vous lui facturez les charges locatives, donc, en fait, ce n'est pas vous qui avez payé ces charges-là et vous ne pouvez donc pas les récupérer de vos 'revenus immobiliers'.

Quand il n'y a pas de locataire, comme la copropriété vous facture toutes les charges et que vous n'avez personne auprès de qui les récupérer, c'est donc bien VOUS qui avez payé. Donc, vous pouvez les déduire de votre revenu immobilier.

Tout ceci est traité par la case 225.

La case 230 est différente. Elle permet de régulariser l'effet retard du mode de gestion des charges d'une copropriété. Ces dernières sont provisionnées pendant l'année et régularisée quand les comptes sont clos et approuvés, quelques mois après la clôture d'exercice.

Une fois en possession des données d'apurement remises par le Syndic, ces éléments pourront être séparés en deux. La partie propriétaire et la partie locataire.
S'il y a un locataire, vous gérerez avec lui (en plus ou en moins) la part qui lui revient et pour votre déclaration, vous ignorerez cette partie. La case 230 de l'année n+1 ne contiendra alors que l'apurement 'propriétaire' de ces charges de l'année 'n'.

S'il n'y avait pas de locataire pour l'année 'n', alors, l'ajustement case 230 de l'année n+1 concernera l'ensemble des charges, soit ce que vous avez déclaré pour l'année 'n' et son ajustement connu seulement l'année n+1.

En fait, les impôts ne cherchent qu'à être 'justes', c'est-à-dire s'appliquer à ce que VOUS avez payé, au moment où VOUS le payez. Comme le système dans une copropriété s'y prend à deux fois, sur deux années, le mode de calcul des impôts a été adapté à cela.

Quand vous traitez votre déclaration pour UNE année, vous avez bien les éléments de ce que vous avez payé comme charges pour cette année-là ET l'apurement de l'année précédente qui vous a été remis par votre Syndic. Vous disposez donc de tout.

---
Par Paramos

Bonsoir,

merci beaucoup pour votre aide et ces explications détaillées. C'est très appréciable.
Bon week-end à vous !

Cordialement