



Séparation - déficit foncier - redressement sur les revenus

Par Caroline0601

Bonjour,

Avec mon ex conjoint nous avons un bien en commun qui génère du déficit foncier imputable sur l'ensemble de nos revenus ce jour, et qui est loué.

En faisant ma déclaration d'impôt de façon séparée (séparation en 2024), nous avons imputé le déficit foncier de moitié sur chacune de nos déclarations, et j'ai coché la case 4BN Revenus fonciers fin de perception, afin d'éviter la prise en compte de ces revenus pour le calcul des acomptes, puisque le bien ne m'appartient plus, je l'ai cédé à mon ex conjoint.

En contactant le Service des Impôts des Particuliers, ils m'évoquent le 3° du I de l'article 156 du code général des impôts (CGI) et me répond : "les déficits fonciers, afférents aux immeubles « ordinaires » urbains ou ruraux, et qui résultent de dépenses autres que les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global dans certaines limites et à la condition que l'immeuble concerné soit donné en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit sur le revenu (cf. I § 30 et suivants). C'est à dire que si vous imputez un déficit sur votre revenu global au titre de l'année 2024, vous vous engagez à donner le bien à la location jusqu'au 31 décembre 2027.

La fraction du déficit qui excède ces limites ou qui résulte des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes (cf. II § 340 et suivants).

L'absence de déclaration de revenus fonciers en 2026, 2027 et 2028 pourrait entraîner un recalcul de votre impôt 2025 sur les revenus 2024 en n'appliquant pas le déficit foncier sur vos revenus globaux.

Par conséquent si vous ne percevrez plus de revenus fonciers, je vous invite à limiter vos charges déductibles sur la déclaration pour ne pas vous générer un déficit imputable sur le revenu global."

Sauf que le bien continuera toujours à être loué, mais du côté mon ex conjoint qui en deviendra pleinement propriétaire.

Est-ce que l'agent pensait que le bien allait être vendu, d'où sa réponse ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que le bien soit loué par votre ex ne compte pas pour VOTRE déclaration fiscale.

Ce qui compte c'est si vous déclarez des revenus fonciers, ce qui ne sera pas le cas après la vente.