



Défiscalisation immobilière

Par GuillaumeD

Bonjour,

Je vous contacte ce jour car j'ai une grande interrogation pour ma déclaration de revenu 2020...

J'ai signé chez le notaire en juillet 2019 l'achat définitif d'un appartement sur plan en livraison juin 2020.

Au delà des dégâts que j'ai subi dans l'appartement et qui sont pris en compte par le promoteur, je n'ai pu habiter le logement à sa livraison.

J'ai acheté le bien à TVA réduite à 5,5% et avec un PTZ accompagné d'un prêt immobilier classique.

Aujourd'hui j'ai investi plus de 15000? en plus pour le meubler (factures à l'appui) et finalement je veux le mettre en location seulement si possible.

Du coup, mes questions sont les suivantes:
Comment puis-je défiscaliser mon investissement ?
Est-ce que je peux mettre en location ?

Merci pour vos précieux conseils.

Bien à vous.
GuillaumeD

Par AGeorges

Bonjour Guillaume,

Ce n'est pas la bonne question.

Les dispositifs TVA à 5,5% (et sans doute PTZ, à vérifier) sont faits pour aider les primo accédants dans des zones géographiques spécifiques.

Une des conditions est que le bien acquis doit **OBLIGATOIREMENT** être votre Résidence Principale pendant 10 ans.

Par ailleurs, il doit manquer quelque chose dans votre texte entre le 1er et le 2ème paragraphe. Comme tel, il n'est pas compréhensible.

Par GuillaumeD

Merci pour votre réponse.

Pour des raisons professionnelles, je peux être dispensé de vivre dans ce bien. (je viens de voir cela sur le site du gouvernement)

Du coup, pour ma déclaration de revenu 2020, je suis complètement perdu.

Par GuillaumeD

N'y a-t-il pas aussi un moyen de déclarer les intérêts de mon prêt immobilier ?

Par AGeorges

Re,

Pour le PTZ, j'espère que vous plaisantez,

Pour votre autre prêt :

Non, pour la Résidence principale, c'est fini depuis 2011.

Attention aux "raisons professionnelles". Je n'ai pas réussi à vous formuler précisément les exigences sur ce point. Essayez de regarder de plus près. Mais, par exemple, cela pourrait se limiter à un agent de l'administration qui a été muté (donc de façon involontaire).

S'agissant de votre Résidence Principale, la location meublée est possible sous conditions. Pas plus de 90 jours consécutifs, et certaines conditions locales peuvent limiter le total annuel. Le rapport de ces locations est imposable au BIC, à déclarer donc dans la bonne case. Il est, en sus, soumis aux cotisations sociales de 15,5% (taux à vérifier).

Pour votre déclaration, en l'absence de déductions liés à l'acquisition de ce bien (vous avez déjà disposé des largesses de l'état via la TVA réduite et le PTZ, que voulez-vous de plus ?), vous faites une déclaration normale de vos revenus, en vérifiant toutes les cases par chapitre.

La difficulté qui reste est bien sûr votre adresse ...

Par GuillaumeD

Honnêtement, merci infiniment.

Je ne suis pas du tout calé en droit immobilier etc et votre réponse est très précieuse.

Je vais me tourner vers les impôts pour connaître la marche à suivre pour louer mon bien, quitte à payer la différence de TVA etc...

Encore merci pour votre temps et passez une bonne fin de semaine.

Cordialement,
Guillaume D.