



Sté de gestion locataire Imp défailante

Par Visiteur

Bonjour,

Dans le cadre d'un LMP, j'ai investi en 2008 dans un appartement situé dans un mas provençal d'une dizaine de lots (4 lots sur 10 vendus seulement)

Le locataire /gestionnaire ne règle plus ses loyers depuis fin 2008, alors qu'il loue les appartements l'été.

Après avoir tout essayé , je suis en train d'entamer une procédure contentieuse (commandement de payer, résiliation du bail, expulsion...etc)

Quelle incidence aura la résiliation du bail en 2010:

- pour ma défiscalisation de la première année (sur revenus 2008)
- pour mon statut de LMP.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le locataire /gestionnaire ne règle plus ses loyers depuis fin 2008, alors qu'il loue les appartements l'été.

Après avoir tout essayé , je suis en train d'entamer une procédure contentieuse (commandement de payer, résiliation du bail, expulsion...etc)

Quelle incidence aura la résiliation du bail en 2010:

- pour ma défiscalisation de la première année (sur revenus 2008)
- pour mon statut de LMP.

Cordialement

Je comprends pas.

Quelle défiscalisation puisque vous n'avez pas de revenu imposable dans les BIC au titre de votre location?

Avez vous d'autres revenus locatifs?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai eu droit à une défiscalisation en 2009 sur mes revenus de 2008 car j'étais encore dans l'ancien régime LMP où je pouvais imputer mes déficits BIC de la première année sur l'ensemble de mes revenus.

Les années suivantes effectivement, les déficits doivent être imputés sur les revenus de même nature.

Par ailleurs, à partir de 2009, l'activité LMP doit être l'activité principale , pour que cela soit possible.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Très bien, je vais vérifier car j'ai un petit doute!

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La perte du statut de LMP intervient lorsque les 3 conditions cumulatives obligatoires à remplir ne sont pas réunies :

1- un membre du foyer fiscal au moins est inscrit directement ou indirectement au RCS en qualité de LMP,

2- les recettes annuelles tirées de cette activité pour l'ensemble du foyer fiscal doivent excéder 23 000 euros TTC (cette règle étant vérifiée la première année d'exploitation prorata temporis)

3- les recettes tirées de cette exploitation doivent être supérieures au montant total des autres revenus du foyer fiscal (composés des revenus de la catégorie des salaires (au sens de l'art. 79 du CGI y compris les pensions de retraite, rentes), les BIC autres que ceux tirés de la location meublée, les Bénéfices Agricoles, les BNC (bénéfices non commerciaux) et les revenus des gérants (TS art 62 du CGI)
Elles doivent représenter plus de 50 % des autres revenus d'activités professionnelles.

Si non respect de ces 3 conditions cumulatives pour exercer une activité de locations en meublé à titre professionnel

==> conséquence : personnes non considérées comme percevant des BIC non professionnels

==> imputation des déficits uniquement sur des bénéfices issus d'activité en meublé non professionnel sur l'année en cours + 10 années suivantes .

Très cordialement.