



Régime réel simplifié quel formulaire

Par hachat

Bonjour

Un bien acquis en indivision par un couple sous le régime de la participation aux acquêts peut il etre loué en nom propre en Imnp au réel simplifié (formulaire POi) ou doit il impérativement etre loué en indivision en Imnp au réel simplifié (formulaire FCMB)?

Quels sont les avantages et inconvénients de chaque cas : Imnp en nom propre et Imnp en indivision ?

Merci par avance
AZ

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le bien est en indivision, il ne peut pas être loué "en nom propre".
Il n'y a pas de choix à faire.

Par AGeorges

Bonjour,

C'est bien le FCMB qu'il faut envoyer, par contre, il semble aussi recommandé d'y annexer un POi pour chaque indivisaire.

Par yapasdequoi

Plus d'infos ici :
[url=https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/si-je-mets-en-location-un-meuble-fois-je-minscrire-au-greffe-du-tribunal-de]https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/si-je-mets-en-location-un-meuble-fois-je-minscrire-au-greffe-du-tribunal-de[url]

Par hachat

Merci pour vos réponses.

Le lien ci-dessus parle de POi

"Lorsque vous débutez une activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP), vous devez remplir le formulaire POi dans les 15 jours du début de la location de votre bien"

Il ne semble pas évoquer le FCMB.

Fiscalement y aurait il un quelconque différence entre les deux modes dans le cas du réel simplifié et que la location présente un déficit foncier ?

Y a t'il des frais déductibles dans un cas mais pas dans l'autre ?

Par AGeorges

Bonjour,

Début de réponse :

La première démarche est d'acquérir un bien immobilier et de bien l'équiper.

La prochaine démarche obligatoire est de s'immatriculer en ligne sur le site d'Infogreffe :

- avec le formulaire P0i si l'activité est en nom propre;
(c'est un zéro)
- avec le formulaire FCMB si l'activité est en indivision.

Vous disposez normalement d'un délai de 15 jours pour vous déclarer.

La différence fiscale n'est pas liée au FCMB ou au P0i, elle est liée au choix entre le Micro-BIC ou le réel simplifié.

Dans le premier, il y a un abattement mais c'est tout, dans le second, vous pouvez déduire toutes les charges (qui peuvent être supérieures à l'abattement).

Au régime réel simplifié, vous devrez remplir et télétransmettre aux impôts sa liasse fiscale LMNP (formulaires cerfa 2031, 2033 et annexes), au plus tard en mai.