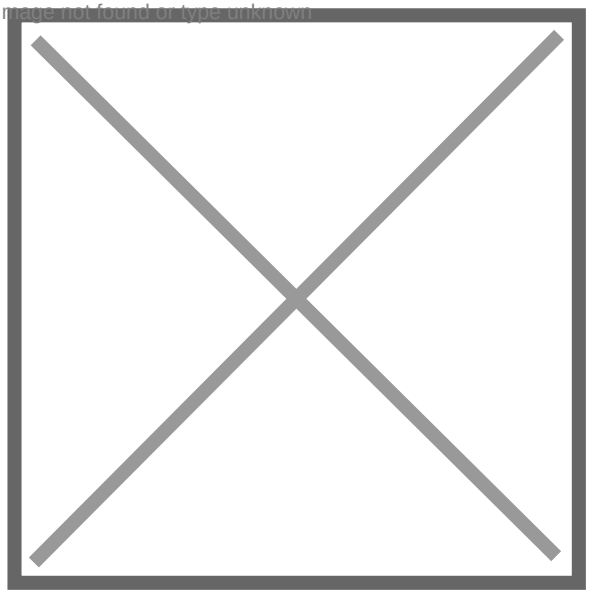
Image not found or type unknown



Je ne percois pas de loyers, puis-je defiscaliser?

Par **Sebastien84860**, le **15/02/2019** à **10:46**

Bonjour à tous,

J'ai acheté la maison de mes parents, ils sont aujourd'hui locataire de cette meme maison, mais je ne demande aucun loyer.

lors de l'achat, 5ans de loyers ont été déduis du prix d'acquistion (non imposable)

caractéristiques:
Maison de village
crédit contracté le 01/2018
622€ de crédit sur 20 ans
loyers percus 0
interet 2000€ la premiere année + 500€ assurance
je n'ai pas créé de structure (SCI...)
J'ai payé environs 6500€ IR en 2018

Mes questionS.

Comment puis-je utliser ce deficit en deficit foncieretant donné que je recois 0 de loyer par an?

Serait il interessant de passer en SCI? puis-je le faire a posteriori?

Je vous remercie par avance

Sébastien

Par **amajuris**, le **15/02/2019** à **11:27**

bonjour,
si vous avez perçu par anticipation 5 ans de loyers qui ont été déduits du prix de vente.
le trésor public peut y voir une donation déguisée.
voir ce lien:
https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/attention-requalification-vente-donation-deguisee-3209.htm
salutations

Par **Sebastien84860**, le **15/02/2019** à **12:18**

Merci pour votre retour, ce montage est fait dans un cadre légal (préconisé par le notaire).
Deplus, cela est un loyer en anticipé, je ne percois aucun loyer à ce jour.

Ma question porte sur la fiscalité, auriez vous des éléments de réponses?

merci

Par **Lag0**, le **16/02/2019** à **08:36**

Bonjour,
Ces loyers perçus d'avance ont t-ils été déclarés à l'époque comme revenus fonciers ?

Par **Sebastien84860**, le **16/02/2019** à **08:55**

Bonjour,
non ils ne sont pas.

Ma notaire m'explique que ce montage est prévu par la loi etant donné que l'on rachete quelque chose qui nous apartient deja (héritage).
5 ans de loyers Ok, mais mes parents on un bail jusqu'a leur mort, donc apres 5 ans c'est une perte seche.

Ma notaire m'a bien précisé que c'etait net d'impot...

Par **Lag0**, le **16/02/2019** à **08:58**

J'ai du mal à comprendre le montage proposé par ce notaire.
A priori, il ne s'agit pas d'un bail, puisqu'un bail suppose paiement d'un loyer.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Donc sans bail, je ne vois pas comment vous pourriez déclarer un déficit foncier...

Par **Sebastien84860**, le **16/02/2019** à **10:48**

ils sont usufruitiers , pas de bail a proprement parlé.
je pense comprendre que le deficit foncier c'est foutu...

Par **amajuris**, le **16/02/2019** à **12:07**

si vos parents sont usufruitiers et non locataires comme vous l'indiquiez dans votre premier message, vous n'êtes que nu-propriétaire et seul l'usufruitier perçoit les loyers du bien.

Par **Lag0**, le **17/02/2019** à **09:20**

[citation]ils sont usufruitiers , pas de bail a proprement parlé. [/citation]
S'ils sont usufruitiers, il est normal qu'ils ne paient pas de loyer puisqu'ils ont le droit d'habiter ce logement et même de le louer eux-mêmes s'ils le voulaient !
Revoyez votre notaire car il doit y avoir un malentendu, en particulier au sujet de ces 5 ans de loyers qui, donc, ne correspondent à rien !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés