



Je ne perçois 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 même maison, mais je ne demande aucun loyer.
Lors de l'achat, 5 ans de loyers ont été déduits du prix d'acquisition (non imposable)
Caractéristiques:
Maison de village
Crédit contracté le 01/2018
622€ de crédit sur 20 ans
Loyers perçus 0
Intérêt 2000€ la première année + 500€ assurance
Je n'ai pas créé de structure (SCI...)
J'ai payé environ 6500€ IR en 2018
Mes questions:
Comment puis-je utiliser ce déficit en déficit foncier tant donné que je reçois 0 de loyer par an?
Serait-il intéressant 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).
De plus, cela est un loyer en anticipé, je ne perçois aucun loyer à ce jour.
Ma

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

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

Bonjour,rnCes 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,rnnon ils ne sont pas.rnrnMa notaire m'explique que ce montage est prévu par la loi etant donné que l'on rachète quelque chose qui nous appartient déjà (héritage).rn 5 ans de loyers Ok, mais mes parents ont un bail jusqu'à leur mort, donc après 5 ans c'est une perte sèche.rnrnMa notaire m'a bien précisé que c'était net d'impôt...

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

J'ai du mal à comprendre le montage proposé par ce notaire.rnA priori, il ne s'agit pas d'un bail, puisqu'un bail suppose paiement d'un loyer.rnDonc 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.rnje 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]rnS'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 !rnRevoyez 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 !