



Déclaration fiscale d'une location meublée

Par **nicolien**, le **21/11/2012** à **06:09**

bonsoir, nous avons 3 appartements qui ont toujours été déclaré au régime réel, suite au départ d'un locataire nous avons engagé des travaux lourds dans un appartement (20 000 €) afin de le louer en meublé. pouvons nous toujours déclarer cet appartement au régime réel comme auparavant, afin de défiscaliser les travaux ? pouvons nous déduire l'achat du gros électroménager (machine à laver, tv, ...) ?
Merci d'avance pour votre réponse
Nicolien

Par **edith1034**, le **21/11/2012** à **08:28**

réfléchissez au statut de loueur en meublé professionnel. vous pourrez tout déduire pour tout savoir sur le bail meublé <http://www.fbls.net/bailmeublearret.htm>

Par **trichat**, le **21/11/2012** à **08:55**

Bonjour,
Votre question manque de précision :
- que veut dire , nous avons toujours déclaré au réel : réel foncier ? réel loueur meublé (professionnel) ?
- ces régimes sont exclusifs l'un de l'autre : si vous êtes loueur de locaux nus, vous déduisez les charges qui sont expressément prévues limitativement pour la détermination de votre revenu imposable ; si vous décidez de passer d'une location nue en location meublée, au réel, alors vous devez appliquer les règles spécifiques au régime des loueurs en meublé. Dans ce dernier cas, vous pourrez pratiquer un amortissement sur la valeur de votre appartement (incluant le coût des rénovations) sur 25 ou 30 ans, et sur la valeur du mobilier meublant cet appartement (sur 10 ans).
Cordialement.

Par **nicolien**, le **21/11/2012** à **21:01**

tout d'abord merci pour votre réponse, nous déclarons jusqu'à maintenant en réel foncier (cad non meublé) notre souci est de pouvoir déduire le coût des travaux et de l'aménagement pour ce seul appartement que nous louerons en meublé que me conseiller vous sachant qu'il sera loué aux alentours de 1000 € - rester au réel foncier ou au réel meublé ?
Merci de me répondre cordialement
nicolien

Par **trichat**, le **21/11/2012** à **22:29**

Bonsoir,
Les deux régimes sont exclusifs l'un de l'autre:
Si vous louez cet appartement meublé, c'est le régime des locations meublées qui s'appliquera et vous pouvez opter pour un régime réel d'imposition qui vous permettra de déduire dans la durée le prix de l'appartement rénové sur 25 ou 30 ans sous forme d'amortissement comme je vous l'ai indiqué dans ma précédente réponse et idem pour le mobilier meublant (amortissement sur 10 ans).
Si vous voulez déduire immédiatement le coût de la rénovation, alors il ne faut pas le meubler et continuer de déterminer votre revenu en foncier réel.
L'avantage de la location meublée est que c'est moins contraignant qu'en foncier classique, mais les locataires se renouvellent en général plus vite.
C'est à vous de choisir ce qui vous convient le mieux.
Cordialement.