



Location partie de residence principale

Par **kruss**, le **02/09/2014** à **23:43**

Bonjour,
Je souhaite acquérir un bien de 180m² qui est composé d'une maison en bois faisant 140m² et d'une dépendance (aussi en bois) de 40m² pouvant être loué. Je souhaite vivre dans la maison et louer la dépendance en meublé. Puis-je déduire les intérêts d'emprunt des revenus locatifs sachant que seule une partie du bien sera loué ?
De même pour l'entretien du bien (bois, taxe foncière, ...) ?
Merci par avance de votre réponse.

Par **moisse**, le **03/09/2014** à **08:03**

Bonjour,
Vous pourrez déduire ce que vous voulez à condition d'opter pour le régime d'imposition réel, alors qu'il vous sera proposé le micro-foncier avec une déduction forfaitaire.
Mais la déduction de charges ne concernant pas directement l'immeuble loué ne sera pas admise.

Par **Lag0**, le **03/09/2014** à **08:41**

Bonjour,
Et donc, le problème va être d'effectuer un prorata entre la totalité des charges du bien et la seule partie louée et que ce prorata soit accepté par l'administration...

Par **kruss**, le **03/09/2014** à **09:31**

Bonjour,
Merci de vos réponses. Globalement si on fait au prorata, je vais louer un peu moins de 30% du bien. Je ne pourrais donc déduire que 30% des charges énumérées précédemment ?
Vous dites que ce prorata pourrait ne pas être accepté par l'administration, il n'y a pas de texte de lois précisant ce cas ?

Par **Lag0**, le **03/09/2014 à 10:40**

[citation]il n'y a pas de texte de lois précisant ce cas ?[/citation]
Pas à ma connaissance...

Par **moisse**, le **04/09/2014 à 09:06**

Bonjour,
Attention, en outre, à la séparation du local loué comme partie de la résidence principale.
D'où imposition sur la plus-value lors de la mutation éventuelle de cette résidence.
J'ai pour principe lorsque j'hésite sur une option fiscale, d'envoyer par mail à mon centre des impôts ma question intitulée : rescrit fiscal.

Par **kruss**, le **04/09/2014 à 09:32**

Bonjour,
Merci pour la mise en garde et le conseil. J'ai déjà envoyé un mail au fisc pour poser cette question. Je n'ai sans doute pas su m'expliquer correctement puisque l'on m'a expliqué dans la réponse le principe du régime micro-foncier comparé au réel...
Bref aucun indice sur la fiscalité lorsque l'on loue une partie de sa résidence principale.