



Viagé libéré, location, déduction

Par **klift**, le **29/08/2018 à 11:20**

Bonjour,rnrnJ'ai acheté un bien en viager il y a 13 ans. J'ai versé un bouquet et une rente.rnAujourd'hui le credientier(93 ans) part en maison de retraite et libère le bien prématurément. Je vais devoir soit payer une rente augmenté ou un montant, a définir.rnrnUne fois libéré je vais devoir réaliser des travaux de remise en état. Puis mettre le bien en location.rnrnQuestion:rnSi je met en location ais je le droit de déduire des revenus foncier les travaux de remise en état du bien? rnJe devrais surement contracter un prêt pour effectuer ces travaux. Est ce que je peux déduire les intérêts du prêt?rnrnMerci

Par **Visiteur**, le **29/08/2018 à 12:01**

BonjourrnVous pouvez déduire comme une location classique,mais PAS LA RENTErnEn effet, en améliorant le bien, il semble logique que l'acheteur puisse louer le logement.

Par **klift**, le **29/08/2018 à 12:15**

Bonjour, merci pour cette réponse ultra rapide.rnJe ne pense pas déduire la rente des impôts. rnPar contre si je contracte un crédit pour effectuer ces travaux est ce que les intérêt peuvent être déduit des revenus foncier si je fonctionne en location nu au réel?

Par **morobar**, le **29/08/2018 à 18:45**

Bonjour,
On est dans le domaine de la fiscalité un peu pointue, car en fait vous n'êtes pas propriétaire.
Le mieux est de déposer un rescrit auprès de votre centre des impôts.

Par **goofyto8**, le **29/08/2018 à 19:05**

bonjour,
[citation]car en fait vous n'êtes pas propriétaire. [/citation]
Celui qui achète un bien immobilier est toujours considéré comme le propriétaire du bien à compter du jour où la vente est signée chez le notaire.
Le viager n'est qu'un étalement du paiement .
Le vendeur n'est plus propriétaire mais simple occupant comme un locataire.

Par **Visiteur**, le **29/08/2018 à 19:12**

¡!!!!!!!!!!
L'acheteur d'un viager libre bénéficie de la pleine propriété dudit bien. Ainsi il a la possibilité soit de louer le bien et d'en percevoir les fruits, soit d'habiter le bien. Il a également la possibilité de réaliser tous types de travaux.
De plus si l'acheteur effectue des travaux pour investir dans son bien, il pourra justifier une augmentation du prix du loyer qui sera plus élevé que la rente viagère, ce qui, normalement, n'est pas toléré.

Par **klift**, le **29/08/2018 à 22:31**

Bonjour,
Le détail c'est que je passe d'un viager occupé à un viager libéré par anticipation. Avec toutes les années payé j'ai atteint le montant d'estimation du bien.

En l'état je ne peux pas louer le bien (le montant du loyer déduit des impôts et csg ne couvrirait pas le montant de la rente) et j'ai peur qu'on me qualifie de marchand de sommeil. Trop peu d'entretien on été fait à l'intérieur. Et en même temps, la personne âgée aillant libéré le bien est en maison de retraite(\$\$\$) et à besoin soit de cach tout de suite soit que je lui augmente la rente.

Quoiqu'il arrive je vais récupérer le bien et vite car il a déjà été repéré pour du squat.

Merci pour votre aide.

Par **Visiteur**, le **29/08/2018 à 23:13**

Bonne chance.