Image not found or type unknown

Impôts sur le revenus : Location non meublé vers meublé

Par **P18025**, le **16/11/2016** à **08:58**

Bonjour,

Avant tout, ci-dessous, la situation actuelle :
Nous avons 3 studios (1 acheté courant 2013,1 acheté courant 2014 et 1 acheté courant 2015) ainsi qu'un T2 (acheté courant 2014).
Jusqu'à cette année, tous les biens étaient loués en non meublés et nous avions choisi de nous fiscaliser au réel (à l'IR, nous n'avons pas créé de SCI). Il me semble que lorsque l'on s'engage au réel, cette option doit être maintenue pour 3 ans (à confirmer)
=> Le fait de vouloir passer au forfaitaire alors que certains biens sont détenus depuis moins de 3 ans est-il possible ?
Au cours de l'année 2016 nous avons meublé les 3 studios et de ce fait, nous avons fait des baux meublés aux nouveaux locataires arrivés en juillet/aout 2016 (le T2 est resté en non meublé).
=> Dois-je proratiser la première partie de l'année en réel non meublé puis la seconde partie de l'année en meublé forfaitaire ?

=> Si je souhaite passé au réel meublé pour les 3 studios :
* Puis-je déduire les frais de notaires payés lors de l'achat (donc sur des exercices antérieurs) ? N'est-il pas trop tard ? Si possible, faut-il les amortir sur plusieurs années ou peut-on les déduire one shot ?
* Puis-je amortir les biens meublés malgré le fait que je ne sois pas en SCI ? Si oui, puis-je caler la durée des amortissements en fonction de la durée de mes emprunts ou faut-il se caler à la « durée d'utilisation » du bien ? Si 2ème cas, quelle est la durée préconisée (20 ans, 25 ans ?)
Merci d'avance de votre aide

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés