

Image not found or type unknown



## Immobilier: Amortissements en cas de location 4 ans après l'achat

Par **Julien1982**, le **27/07/2025** à **07:51**

Bonjour,

Appartement acheté il y a 4 ans, résidence principale, des travaux importants ont été réalisés. 4 ans plus tard déménagement des propriétaires: Ils partent à l'étranger et mettent l'appartement en location (meublé).

Est-il toujours possible d'amortir l'achat et/ou les travaux initialement réalisés?

Merci par avance

Par **Pierrepaulejean**, le **27/07/2025** à **10:41**

bonjour

êtes vous le propriétaire ou le gérant du bien ?

Par **Julien1982**, le **27/07/2025** à **11:09**

Bonjour,

Je suis le propriétaire et pensais le louer en direct.

Cordialement,

Par **Pierrepaulejean**, le **27/07/2025** à **11:13**

il serait utile de vous rapprocher d'un avocat fiscaliste spécialisé dans ce domaine

Par **john12**, le **27/07/2025** à **18:27**

Bonjour,

Si vous décidez de mettre en location meublée, l'appartement que vous aviez acheté, il y a 4 ans et que vous occupez, à titre de résidence principale, **l'appartement doit, si vous optez pour l'imposition au réel, être inscrit à l'actif pour sa valeur vénale réelle, à la date du transfert du patrimoine privé au patrimoine professionnel, transfert matérialisé par l'inscription en comptabilité.** La valeur réelle tient compte évidemment des travaux réalisés postérieurement à l'acquisition, mais il n'est pas possible de retenir le prix d'acquisition et le coût des travaux. Si besoin, il est rappelé que la valeur réelle doit être ventilée entre la quote-part correspondant au prix du terrain, non amortissable et la construction, seule amortissable.

Il va sans dire qu'il faut, dans l'éventualité d'un contrôle fiscal, être en mesure de justifier la valeur d'inscription à l'actif, notamment à l'aide d'estimations pratiquées par un agent ou expert immobilier ou notaire.

Bien sûr, l'activité de location meublée doit faire l'objet d'une déclaration préalable sur le guichet des formalités des entreprises.

Bonne fin de journée

Par **Julien1982**, le **27/07/2025 à 19:09**

Merci beaucoup pour votre réponse

Par **john12**, le **27/07/2025 à 19:14**

Je vous en prie.