



Bien indivis - location indivisaire avec sous location

Par Dilou71, le 22/10/2024 à 22:54

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter car nous sommes dans une situation particulière de LMNP et je souhaite avoir votre avis (et vos conseils) concernant la légalité de cette situation et l'impact fiscal. Comme cette situation est atypique j'ai du mal à trouver des réponses à mes questions

Mes filles ont acheté en juin dernier un appartement en indivision (50/50). L'une des indivisaires a signé un CDD dans la ville et a établi sa résidence principale dans cet appartement. Un bail mobilité a été signé entre "l'indivision" et l'indivisaire locataire. Ce bail prévoit :

- un loyer réduit doit être payé à l'indivision,
- l'accord pour sous louer l'appartement en courte durée (Airbnb - maxi 120 jours / an), le revenu issu de cette sous location est affecté totalement à l'indivision (ce qui justifie le loyer réduit),
- les charges de gestion courantes sont réparties entre l'indivision (prorata selon le nombre de jours de locations Airbnb) et l'indivisaire locataire (le reste).

Selon vous est-ce que cette pratique est OK ou risque d'être remise en cause par les impôts ? Précaution à prendre pour sécuriser la procédure ?

Concernant les charges qui pourront être déduites fiscalement :

- déduction totale pour : les achats pour la location (linge, meubles d'occasion, ...), les frais de notaire, les intérêts d'emprunt, les amortissements
- déduction proratisée (selon nbre de jours loués en Airbnb) pour : les charges courantes (copropriété, EDF, Internet, ...)

Est-ce que vous êtes d'accord avec cette approche ?

Merci d'avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter !

Par **Rambotte**, le **23/10/2024** à **09:22**

Bonjour.

Ce que l'on peut dire, c'est que l'indivision n'est pas une personne morale. Elle ne peut donc pas être bailleur.

Le bailleur, ce sont les deux personnes physiques en indivision. Et donc, à mon avis, ça n'a pas grand sens d'avoir la même personne physique à la fois propriétaire bailleur et locataire.

C'est une convention d'indivision qu'il aurait fallu signer, avec un indivisaire qui occupe le bien indivis à charge de payer une indemnité d'occupation, et non un loyer, à l'indivision.

Mais il y aura sans doute d'autres avis.

Par **Marck.ESP**, le **23/10/2024** à **22:07**

Bonsoir et bienvenue

Je suis ok avec ce que vous écrit Rambotte, un indivisaire occupant verse normalement une indemnité d'occupation mais n'est pas un locataire.

Idem pour la location de courte durée, c'est l'indivision qui doit la gérer.