



Garage transformé en studio comment le déclarer ?

Par **Edouardine**, le **26/04/2014** à **18:39**

Bonjour

Je suis entrain de faire ma déclaration d'impôt et je sèche sur un point :

J'ai dernièrement transformé mon garage en studio, j'ai bien sur fait au préalable une déclaration de travaux auprès de ma mairie. Ma question est la suivante ce studio est loué par un étudiant depuis septembre 2013, je voulais mettre les revenus locatifs ds la case micro foncier mais je ne vois pas ou mettre les dépenses engendrées par cette transformation (prêt , travaux)....

Dois je me procurer un formulaire n°2044 ? Bien que mes locations n'excèdent pas 15000 euros ? Mon garage ne touche pas ma maison, car j'avais pense mettre le coût des dépenses en maison principal et toucher un crédit d'impôt (par rapport à l'isolation) mais comme il n'est pas à côté cela me semble pas honnête de faire de la sorte. En résumé je suis d'accord pour jouer carte sur table et mettre mes recettes mais ou indiquer les dépenses (case déficit imputable sur revenu foncier) ? Ma location est un meublé (350 euros tout compris) dois je mettre le loyer ou enlever mes charges directes ? Merci d'avance à celle ou celui qui pourra m'aider

Par **janus2fr**, le **27/04/2014** à **09:30**

Bonjour,

Si vous louez en meublé, vous ne pouvez pas déclarer en micro foncier ni au réel sur 2044, car ce sont les modes de déclaration pour location vide !

En meublé, c'est soit le micro-bic, soit au réel sur 2031.

Vu vos carences en la matière, il serait peut-être utile de vous faire aider par un professionnel (comptable).

Par **Edouardine**, le **27/04/2014** à **09:48**

Merci janus pour votre réponse. Je vais prendre un rdv avec le centre des impôts afin de me faire aider. J'aimerais me faire aider par un comptable mais je suis actuellement à la recherche d'un emploi, il faut donc limiter les dépenses...bonne journée

Cordialement

Par **Edouardine**, le **27/04/2014** à **11:16**

Suite à votre dernier message je me suis penchée sur le sujet et en fait je viens de voir que je ne suis pas obligée de déclarer cette location

Vous donnez en location une ou plusieurs pièces de votre habitation principale.

Vous êtes exonéré d'impôt sous réserve que la ou les pièces louée(s) constituent la résidence principale du locataire. Autre condition qui se cumule avec la précédente : le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables. Pour les baux conclus en 2014, le loyer ne doit pas dépasser 183 € par an et par mètre carré en Ile-de-France et 133 € par mètre carré et par an dans les autres régions. Ces plafonds sont relevés au 1er janvier de chaque année.

Êtes vous d'accord avec moi ?

Merci d'avance pour votre réponse

Cordialement

Par **janus2fr**, le **27/04/2014** à **11:47**

Non, je ne suis pas d'accord car vous parlez d'un studio. Or, ce que vous citez là correspond à la location "d'une chambre chez l'habitant".

C'est donc différent de votre cas, puisque vous louez un studio indépendant (même pas attenant) à votre résidence.

Par **Edouardine**, le **27/04/2014** à **12:34**

Effectivement ce n'est pas une chambre mais un petit studio (19 m2), et celui ci n'est pas attenant à ma résidence principale. Mais le fait qu'il soit à la même adresse fiscale, je pensais que cela pouvait marcher...décidément rien n'est simple je vais donc continuer à me documenter sur le sujet et vais bien finir par trouver une solution un grand merci pour vos réponses, très bonne journée à vous

Cordialement

Par **Jibi7**, le **27/04/2014** à **12:53**

hello Edouardine

Le conseil de prendre rvous avec un controleur ou peut etre votre banquier est à suivre.

Vous pourrez préparer ce rvous en achetant et consultant les guides fiscaux en vente partout en ce moment.

Cela vous permettra d'informer utilement votre déclaration.

Concernant le statut de l'etudiant par ex en résidence principale précisez s'il est boursier ou non s'il reste 8/9 mois sur 12 ou 12/12..(votre revenu sera considéré sur 12 mois lui). S'il n'a pas de revenus propres c'est un élément important aussi (dans l'autre cas l'administration

risque de joindre vos 2 situations et vous coûter plus cher que vos revenus!)

Concernant le statut des lieux je note que vous avez fait une simple déclaration de transformation d'une annexe de votre résidence principale : Si vous n'avez pas pour autant mis un compteur d'électricité, d'eau et de chauffage individuel, si l'accès est toujours commun et selon que vous avez fabriqué des "m2 habitables" très nombreux de plus ou pas ..(à vérifier selon surface , hauteur etc..) il me semble que ce studio pourra être considéré comme faisant partie de votre résidence mais ça c'est à voir avec les services du cadastre comme des revenus (qui vont adapter vos taxes foncières et d'habitation.

Pour les crédits d'impôts etc.. les critères ont été reserrés et en général attribués lorsque plusieurs équipements sont concernés en même temps.

En tout état de cause pour le meublé une déduction forfaitaire de 50% (avec un min. de 305€) pour les frais est décomptée.

A voir si cela justifie la déclaration de vos travaux si vous avez des factures pour tout ce que vous avez fait.

Donc si vous déclarez pour peu de mois au titre de 2013, il faut faire très attention puisqu'ensuite c'est cette situation qui vous sera "imposée" ultérieurement.

Alors d'abord quelques euros pour un guide fiscal et l'état des lieux précis ..!

Par **Edouardine**, le **27/04/2014** à **15:00**

Bonjour Jibi

Effectivement j'ai installé un compteur électrique indépendant, l'eau par contre est commune..mon étudiant actuel est arrivé en septembre 2013 et repart fin juin, il est en contrat d'apprentissage et touche un peu d'argent (1000 euros) mais à quand même de l'APL..ce que je dois voir aujourd'hui avec mon banquier ou comptable c'est dois je mettre mes résultats en bic micro foncier ou en réelcar mes dépenses travaux sont de plus de 25 000 euros et mes résultats sont à peine de 3500 euros (350 * 10).... Je vais donc des lundi me documenter sur le sujet merci pour vos infos !