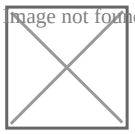

suite à divorce comment déclarer revenu d'un bien LMNP

Par **grapho45**, le **20/05/2024** à **17:15**

Bonjour Madame, Monsieur,

Suite à mon divorce en date du 08/2023 , j’ai besoin de votre avis afin de ne pas commettre d’erreur dans ma déclaration.

Avec mon épouse nous possédions 2 logements en LMNP que l’on déclarait en regime réel (le Siret était au nom de madame) . Suite au divorce j’ai récupéré un logement et je l’ai attribué à mon Siret .Lorsque j’ai déclaré mon activité LMNP j’ai choisi le Microbic (car je n'ai pas de crédit sur ce logement)

Me question est la suivante

Puis-je le déclarer en pour l'anné 2023 en micro bic, dans ma déclaration d'impot ?

A savoir, je vais déclarer jusqu'à aout le chiffre d'affaire (correspondant au deux logements) divisé par deux. Puis pour le restant de l'année (aout à décembre) le chiffre d'affaire de mon logement .

Avec mes remerciements

Par **john12**, le **21/05/2024** à **18:30**

Bonjour,

Je suppose, peut-être à tort, mais vous me direz ce qu'il en est exactement, que les 2 appartements loués en meublé étaient des biens communs de votre ancien couple, puisque vous dites "Avec mon épouse nous possédions 2 logements".

Vous dites aussi que le SIRET de l'ancienne exploitation était au nom de votre ex-épouse qui était donc censée exercer seule l'activité, bien que les immeubles soient des biens communs.

Vous dites enfin, qu'à la suite du divorce, vous avez récupéré un des 2 logements que vous

avez décidé de louer, en vous immatriculant à titre personnel, sous le régime micro LMNP. Vous ne le dites pas, mais je présume que votre femme continue la location meublée de l'appartement qui lui a été attribué, dans le cadre du partage découlant du divorce.

A priori et même si je ne suis pas spécialiste de la location meublée, je ne vois rien qui s'oppose à ce que la location meublée de votre appartement puisse relever du régime micro, si vous ne souhaitez pas opter pour le réel simplifié. Par contre, je ne vois pas pourquoi vous devriez déclarer la moitié des recettes de la location meublée exercée par votre épouse jusqu'au divorce. Ces recettes doivent être déclarées par votre épouse, seule exploitante jusqu'au divorce. Vous n'avez, à titre personnel, qu'à déclarer les recettes perçues depuis votre début d'activité et donc votre inscription.

Dans l'attente de vos éventuelles précisions et(ou) observations,

Bien cordialement

Par **grapho45**, le **21/05/2024** à **23:04**

Bonsoir John
Vous avez parfaitement résumé la situation, nous étions propriétaires des deux logements et l'activité Lmnp était à son nom.
Mon ex épouse continue de louer son logement restant en régime réel. Et comme nous étions mariés sous le régime de la communauté , je pensais que je devais déclarer la moitié de ce que nous avions perçu et c'est ce qu'elle pense également.
Êtes vous sûr que je ne dois pas déclarer cette période?
Avec mes remerciements

Par **john12**, le **21/05/2024** à **23:33**

Bonsoir,

Comme je l'ai dit, je ne prétends pas être spécialiste de la location meublée, sachant que j'ai cessé mon activité d'inspecteur des impôts, en 2012, il y a donc un certain temps et que, depuis mon départ en retraite, je ne pratique plus la matière fiscale, au quotidien.

Je vous ai donné mon avis, mais je ne suis pas tout à fait certain de la solution et je ne voudrais pas vous induire en erreur. Je me suis fondé sur le fait que l'exploitation était, jusqu'au divorce, exercée par votre seule épouse, **le résultat net de la location étant alors imposée à son seul nom, même si, bien sûr, les revenus du foyer fiscal étaient globalisés, dans le cadre de l'imposition commune établie au titre des années précédant le divorce**. Vous auriez pu, puisque les immeubles étaient des biens de communauté, exercer dans le cadre d'une indivision, déclarée comme telle et dans cette situation, les résultats de l'indivision auraient été répartis, en fonction des droits de chaque indivisaire. Mais, vous avez choisi d'inscrire l'entreprise au seul nom de votre épouse qui est, me semble-t-il, seule imposable sur le résultat de l'exploitation. Je considère que la pénalisation découlant de ce traitement fiscal, pour l'année du divorce, doit être réglée dans le

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

cadre de la liquidation de la communauté.

Je serais d'avis, si vous n'avez pas d'autres conseils à disposition et si vous avez encore le temps de le faire, de demander une solution à votre Centre des Finances publiques, par la messagerie de votre compte fiscal, ce qui devrait permettre d'aller assez vite, en expliquant bien la situation (comme vous l'avez fait et précisé en réponse, notamment au niveau de la propriété commune des 2 appartements, de la récupération d'un appartement par vous-même, suite au partage de communauté et de la poursuite de la location meublée par votre épouse pour le 2ème appartement).

Je serais même intéressé de connaître la position du service fiscal, si vous décidez de le saisir.

Restant disponible,

Bonne fin de soirée

Par **grapho45**, le **22/05/2024** à **10:15**

Bonjour John,

Je vous remercie pour votre aide précieuse, j'ai déja contacté le service des impots mais je suis toujours dans l'attante d'une réponse. et je crains de depasser la date limite pour enregistrer ma declararion ....

SI j'applique votre raisonement je ne dois pas faire apparaitre non plus la quote part de ses revenus . jusqu'au divorce ?

Aussi nous avions des logements locatifs qu'elle a conservé mais là ce n'etait pas du lmnp. Je pense que la je dois faire apparaitre ma quote part?

Je ne manquerai pas de vous faire parvenir la réponse des impots

Je vous souhaite une belle journée.

Par **john12**, le **22/05/2024** à **11:07**

Bonjour,

"je crains de depasser la date limite pour enregistrer ma declaration ...."

C'est ce que je craignais aussi. Dans mon cas, la date limite de déclaration internet se situe demain, mais il est vrai que je n'attends jamais la date limite pour déposer.

"SI j'applique votre raisonnement je ne dois pas faire apparaitre non plus la quote part

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

de ses revenus . jusqu'au divorce ?"

En effet, c'est bien ça. De mon point de vue, votre ex femme doit déclarer la totalité des revenus de la location meublée, exercée à titre individuel, jusqu'au divorce et ses revenus personnels après divorce et jusqu'à la fin de l'année, conformément aux données de la liasse fiscale, puisqu'elle est imposée au réel.

"Aussi nous avions des logements locatifs qu'elle a conservé mais là ce n'etait pas du lmnp. Je pense que la je dois faire apparaitre ma quote part?"

S'il s'agit bien de revenus fonciers, vous devez, en effet, chacun, déclarer votre quote-part, soit pour vous, la moitié des revenus jusqu'au divorce.

Je ne manquerai pas de vous faire parvenir la réponse des impots

C'est sympa.

Merci et bonne journée

Par **grapho45**, le **22/05/2024** à **11:12**

rebonjour,

J'ai jusqu'au 31 pour déposer ma declarartion en ligne

Je viens de completer mon message que j'avais transmis aux impots en leur demandant si je pouvais appliquer ce que vous venez de m'expliquer .

Un grand merci à vous.

A bientot

Laurent

Par **john12**, le **22/05/2024** à **11:15**

Bonne initiative.

Par **grapho45**, le **04/06/2024** à **22:12**

Bonsoir John,

Je suis navré d'avoir tardé à vous repondre.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Mais je tenais à vous confirmer la décison du centre des impots.

Ils ont confirmé votre réponse.

Un grand merci à vous et une belle soirée

Par **john12**, le **04/06/2024** à **22:21**

Bonsoir Laurent,
Merci d'avoir bien voulu communiquer la position de votre Centre des Finances publiques, sur votre situation particulière. Cela permettra de conforter les réponses pouvant être fournies sur le forum, pour des situations équivalentes.
Bonne continuation et à une prochaine peut-être.
Cdt

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés