



Déduction de travaux avant location

Par **David-eco**, le **08/04/2024** à **00:07**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un appartement dans lequel je vis. D'ici à plusieurs mois, je pars à l'étranger pour une durée indéterminée dans le cadre de mon travail, je vais donc louer mon appartement en logement meublé, et passer par une agence pour la gestion.

Toutefois, avant de louer, j'ai plusieurs travaux à faire, et de l'ameublement à ajouter/remplacer.

Je dois, entre autres, remplacer des meubles qui sont actuellement "de la récup", abimés ou vraiment pas beau pour une location. Par exemple, je dois remplacer le lit de la chambre principal, ainsi que les tables de nuit et le meuble de rangement qui sont bien trop imposants (chambre étroite du coup, pas pratique et pas agréable pour tout le monde).

J'aimerais faire déduire ce remplacement de meubles (ainsi que les autres travaux comme le remplacement du radiateur HS, des prises de courant et de l'électroménager) de l'imposition que j'aurai avec les loyers (par amortissement ou en charge).

Ma question est simple : comment faire ?

Y a-t-il des délais légaux par exemple (du style : vous devez louer votre bien dans les 6 mois après les travaux/remplacements de meubles).

Parfois je vois qu'il faut absolument avoir des factures datées d'après la déclaration de son activité, et parfois je vois qu'on peu déduire les travaux avant comme ce texte "En cas de rénovation ou de réhabilitation, les travaux peuvent être amortis avant le début de votre activité" ou encore celui-ci "La valeur des travaux effectués avant la date de mise en location meublée du bien, peuvent être ajoutés à la valeur vénale du bien avant travaux pour constituer sa base d'amortissement." par conte, pour ces textes, aucun précision de durée. Donc je ne sais pas si des travaux 6 mois avant la première location c'est OK ou pas...

Merci d'avance de votre aide pour éclairer ma lanterne

Par **Visiteur**, le **08/04/2024** à **15:51**

Bonjour,

Avez-vous consulté le site des impôts ? C'est la référence la plus fiable.

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/puis-je-deduire-les-travaux-effectues-dans-un-logement-qui-nest-pas-encore-en>

Par **Marck.ESP**, le **08/04/2024** à **16:20**

Bonjour Yapasdequoi
Notre visiteur veut faire du meublé.

Par **Visiteur**, le **08/04/2024** à **17:46**

OK. Il doit bien y avoir une rubrique analogue pour le meublé.

Par **Marck.ESP**, le **08/04/2024** à **19:34**

Une directive fiscale, bien sûr, mais il serait intéressant de savoir quel type de location meublée veut pratiquer David ?

A l'année, 9 mois pour des étudiants, courte durée tourisme uniquement ?.

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/location-meuble-non-professionnelle-lmnp>

En tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP), vous devez déclarer les revenus issus de cette location à l'administration fiscale. sur la déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n° 2042 C Pro à la ligne 5ND.

Par **David-eco**, le **09/04/2024** à **14:45**

Bonjour

Comme je vais être à l'étranger, je ne pense pas louer à des étudiants, car ça va engendrer des frais avec l'agence immobilière à chaque entrée/sortie. De plus, des étudiants, ça aime faire la fiesta, et je veux éviter tout conflit avec mes voisins, et toute dégradation, surtout que je serai à l'autre bout du monde.

J'ai eu beaucoup de mal à trouver des informations claires et précises sur ma situation. J'ai toutefois pu réunir des informations d'un peu partout et voici ce qui semble être la marche à suivre :

1- Je déclare mon activité LMNP (en régime d'imposition réel simplifié car 980€ de loyer/

mois).

2- Je fais les achats du mobilier, les travaux et les diags.

3- Je commence la location meublée (novembre 2024).

4- Début 2025, je dois faire ma déclaration fiscale des entreprises (liasse fiscale) de 2024 en indiquant mes 2 mois de loyer et en déduisant mes charges (comme les frais d'agence) et mes amortissements. Mes travaux et achats de mobiliers réalisés entre avril et novembre seront des amortissements, tout comme le coût du logement que je peux apparemment amortir (La literie peut s'amortir sur 6 ans, le canapé/table de séjour/peinture sur 10 ans, et le reste du mobilier sur 5 ans (à priori)).

5 - Année 2025 : Location toute l'année

6 - Fin 2025/début 2026 : Déclaration fiscale de 2025 avec déduction charges/amortissements + paiement du CFE

Si vous voyez une bêtise là-dedans, ou un oubli, n'hésitez pas à me le dire (pareil si c'est la bonne méthode ;-)