

# LMP / LMNP - Particularités comptables et fiscales

## AMORTISSEMENTS

**Toujours 3 postes : TERRAIN (ne pas oublier) + MEUBLES + IMMOBILIER**

**A - Les amortissements sont comptabilisés normalement :**

**- 0% pour le terrain**

**Jurisprudence => incidence du terrain à 40 % pour un immeuble parisien – mais attention à la méthode d'évaluation !**

CE 15 février 2016 - 380400 en réponse à CAA Paris 13 03 2014, n°13PA00961

**3 méthodes de ventilation hiérarchisées :** références à des transactions réalisées – **coût de reconstruction (la plus souvent retenue)** – comptabilité d'autres entreprises.

**- Le mobilier est amorti sur 7 ans**

**- L'immobilier est amorti par composants**

**B - Limitation de la déductibilité fiscale de l'amortissement :**

**OBLIGATION de retraitement fiscal :**

Art 39 C et 31 A du CGI / BOI-BIC-AMT-20-40-10-20  
et BOI-BIC-AMT-20-40-10-30

**Stock d'amortissements**

**Report illimité**



### BOI BIC CHAMP 40 20 &58 :

« En application de l'article 38 sexies de l'annexe III au CGI, les immobilisations qui ne se déprécient pas de manière irréversible, tels les terrains, ne donnent pas lieu à un amortissement (BOI-BIC-AMT-10-10 au III § 180 et suivants). **Il appartient donc au loueur, sous sa propre responsabilité, de ventiler à l'actif de son bilan la valeur de l'immeuble amortissable de celle du terrain d'assiette.**

En principe, la ventilation entre le terrain et la construction doit être portée dans les actes notariés de vente. **Le bulletin CNCC n° 140 de décembre 2005 préconise, dans les zones tendues, de déterminer la part du foncier par différence entre le prix de marché de l'ensemble terrain/immeuble et le coût complet de la construction (y compris frais annexes). Dans les autres zones, le bulletin CNCC précité relève que le prix de l'ensemble immobilier est généralement fixé en additionnant le coût de la construction et celui du terrain.**

*Par ailleurs, le Conseil d'État a précisé les méthodes que l'administration pouvait retenir afin de déterminer la valeur du terrain de celle des constructions qui y sont édifiées.*

*En priorité, il convient de se fonder sur des comparaisons reposant sur des transactions réalisées à des dates proches de celle de l'entrée du bien au bilan sur des terrains nus situés dans la même zone géographique et présentant des droits à construire similaires.*

**A défaut, la valeur de la construction peut être évaluée à partir de son coût de reconstruction à la date de son entrée au bilan en lui appliquant les abattements nécessaires pour prendre en compte sa vétusté et son état d'entretien.**

*Si ces deux méthodes ne sont pas applicables, l'administration peut, à partir d'un échantillon pertinent reposant sur un nombre de données significatif, s'appuyer sur les données comptables issues du bilan d'autres contribuables (CE, arrêt du 15 février 2016, n° 367467, ECLI:FR:XX:2016:367467.20160215). »*



## AMORTISSEMENTS - METHODE DES COMPOSANTS

Le choix du taux d'amortissement procède d'une appréciation qui doit être effectuée au cas par cas, en tenant compte de divers critères : qualité des matériaux, emplacement du bâtiment, conditions d'entretien...

BOI-BIC-AMT-10-40-10 propose à titre indicatif **pour du neuf** :

Composants	Durée	%	Tx amort
Terrain			
Toiture	25 ans	10	4%
Installations électrique	25 ans	5	4%
Etanchéité	15 ans	5	6,67 %
Ascenseurs	15 ans	2	6,67 %
Aménagements int et ext	15 ans	8	6,67 %
Structure (gros œuvre)	80 ans	70	1,25 %

## AMORTISSEMENTS - METHODE DES COMPOSANTS

### Évaluation de politique publique - Le logement locatif meublé

#### Inspection Générale des Finances – Janvier 2016 – Annexe 4 – Page 6

« Ainsi, seul le régime BIC réel permet au propriétaire de déduire de ses revenus la quote-part de l'amortissement de chaque composante du bien (immobilier, mobilier, réparations) réparti sur la durée normale d'utilisation (issue du plan comptable général) »

Composants	Part des composants dans le prix	Durée de l'amortissement (ans)
Terrain	25%	0
Gros œuvre	40 %	50
Façade	20%	30
Equipement	20%	20
Agencement	20%	15
Mobilier		7

La Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) a arrêté 4 composants hors terrain :

- Gros œuvre : structures, charpentes, VRD
- Façade – étanchéité – couverture – menuiseries extérieures
- Installations Générales et Techniques : chauffage, climatisation, ascenseurs, sécurité...
- Agencements : cloisons, chapes, plâtrerie, divers revêtements, plomberie, câblage, électricité...



# LMP / LMNP - Particularités comptables et fiscales

## Commentaires BOFIP sur les Art 39 C et 31 A BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 et 20-40-10-30

**Limites distinctes à la déduction de l'amortissement suivant que les biens sont donnés en location :**

- **par des personnes physiques**
- **par une structure soumise au régime fiscal des sociétés de personnes**

**Si structure soumise au régime fiscal des sociétés de personnes :**

**1- Associé est une personne physique :** même traitement qu'une détention directe par une personne physique

**2- Associé est une personne morale à l'IS :** 2 cas

2-1 si utilisatrice du bien : aucune limitation de l'amortissement déductible

2-2 si NON utilisatrice :

- Limitation de l'amortissement à 3 fois les loyers acquis
- Sur une période de 36 mois à compter du début de la location
- Pendant les 12 premier mois, déficit plafonné à 25 % du bénéfice imposable à l'IS

**En dehors de ces périodes, notamment après 36 mois, plus aucune limite de déductibilité des amortissements**



# LMP / LMNP - Particularités comptables et fiscales

## LIMITATION DE L'AMORTISSEMENT DEDUCTIBLE FISCALEMENT

Personne physique, ou fraction des droits détenus par une personne physique

### BOI BIC CHAMP 40 20 &57 :

« La déduction des amortissements de biens donnés en location meublée est soumise aux limites fixées par l'article 39 C du CGI. Ainsi, en cas de location meublée d'un bien par une personne physique, le montant de l'amortissement de l'ensemble des biens (immeuble et meubles le garnissant) est admis en déduction du résultat imposable, au titre d'un même exercice, **dans la limite du montant du loyer acquis, diminué du montant des autres charges afférentes à ces biens**. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-BIC-AMT-20-40-10. »

BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 &40 : « L'amortissement déductible correspond à la différence positive entre le montant des loyers acquis et le montant des charges, autres que l'amortissement, **afférentes à ce bien** »

### BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 &70 :

« **les charges liées purement à l'activité de location mais non au bien donné en location ne viennent pas en minoration du loyer acquis**. A titre d'exemple, il s'agit notamment des frais de comptabilité, des honoraires juridiques liés aux assemblées générales d'approbation des comptes, de la taxe professionnelle dès lors qu'elle est liée à l'activité de location ou des frais de domiciliation. Il en va de même de la rémunération versée au gérant de la société ».

### CONCLUSION :

- l'amortissement comptabilisé ne doit pas créer ou augmenter l'éventuel déficit lié **uniquement à la location du bien**.
- **Le résultat fiscal sera donc généralement négatif en période de constitution de stock d'amortissements non déductibles!**



# LMP / LMNP - Particularités comptables et fiscales

## LIMITATION DE L'AMORTISSEMENT DEDUCTIBLE FISCALEMENT

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6
Loyers	28 061 €	28 684 €	29 771 €	31 806 €	33 395 €	35 538 €
Charges de gestion des biens immobiliers	- 3 351 €	- 3 242 €	- 3 342 €	- 3 616 €	- 8 642 €	- 3 104 €
Impôts et taxes liés aux biens immobiliers	- 1 131 €	- 1 229 €	- 1 269 €	- 1 289 €	- 1 312 €	- 1 330 €
Charges financières	- 25 771 €	- 24 706 €	- 22 638 €	- 15 567 €	- €	- €
<i>Total des charges liées aux biens immob</i>	- 30 253 €	- 29 177 €	- 27 249 €	- 20 472 €	- 9 954 €	- 4 434 €
<b>(1) Résultat comptable niveau 1</b>	- 2 192 €	- 493 €	2 522 €	11 334 €	23 441 €	31 104 €
Honoraires	- 1 500 €	- 1 500 €	- 1 500 €	- 1 500 €	- 2 300 €	- 2 280 €
annonce et insertion					- 131 €	
Frais acte	- €	- €	- €	- €	- 120 €	- 46 €
<b>(2) Total des charges générales activité LM</b>	- 1 500 €	- 1 500 €	- 1 500 €	- 1 500 €	- 2 551 €	- 2 326 €
<b>(3) Total dotation amortiss de l'exercice</b>	- 28 372 €	- 28 372 €	- 28 372 €	- 28 372 €	- 28 372 €	- 28 372 €
<b>(4) Résultat Comptable : (1)+(2)+(3)</b>	- 32 064 €	- 30 365 €	- 27 350 €	- 18 538 €	- 7 482 €	406 €
<b>Détermination du résultat Fiscal</b>						
<b>(1) Résultat comptable niveau 1</b>	- 2 192 €	- 493 €	2 522 €	11 334 €	23 441 €	31 104 €
<b>(5) Amortissement déductible art 39 C</b>			2 522 €	11 334 €	23 441 €	28 372 €
<b>(6) Amortissements non déductibles : (3) - (5)</b>	28 372 €	28 372 €	25 850 €	17 038 €	4 931 €	- €
<b>(4) Résultat Comptable</b>	- 32 064 €	- 30 365 €	- 27 350 €	- 18 538 €	- 7 482 €	406 €
<b>(7) Reprise sur amortissements reportés</b>						- 406 €
<b>Résultat fiscal : (4) + (6) + (7)</b>	- 3 692 €	- 1 993 €	- 1 500 €	- 1 500 €	- 2 551 €	- €
<b>Amortissement à reporter</b>	28 372 €	28 372 €	25 850 €	17 038 €	4 931 €	- €
<b>Reprise sur amortissements reportés</b>						- 406 €
<b>Cumul amortissements à reporter</b>	28 372 €	56 744 €	82 594 €	99 632 €	104 563 €	104 157 €



Les amortissements reportés sont évalués globalement, MAIS ils sont répartis proportionnellement entre les biens => un suivi individualisé du stock d'amortissement reportés (art 39 C)

BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 & 100 :

« Dans l'hypothèse où une entreprise procède à la **location de plusieurs biens** dont l'amortissement est admis en déduction dans la limite du montant des loyers acquis diminué des autres charges, **il n'y a pas lieu d'appliquer cette limite en considérant isolément chacun de ces biens**. C'est l'ensemble des loyers et des charges afférents aux biens loués ou mis à disposition qu'il convient de comparer pour apprécier si l'annuité d'amortissement relative à ces biens peut être admise en déduction en totalité ou se trouve soumise à la limite de déduction.

**La fraction d'amortissement dont la déduction se trouve, le cas échéant, écartée fait l'objet d'une répartition proportionnelle entre les biens** pour lesquels la charge d'amortissement excède la différence entre le loyer acquis et les autres charges. Cette répartition s'opère en retenant pour chacun des biens concernés, au numérateur, l'excédent du loyer acquis sur les autres charges afférentes au bien et, au dénominateur, la somme de tous les excédents. »



# LMP / LMNP - Particularités comptables et fiscales

## LIMITATION DE L'AMORTISSEMENT DEDUCTIBLE FISCALEMENT

	Bien 1	Bien 2	Bien 3	Bien 4	Bien 5	TOTAL
Loyers	19 000	22 000	9 000	18 000	10 200	78 200
Charges Copro	3 300	3 360	920	3 200	1 050	11 830
Entretien	2 800	500	980	2 800	1 200	8 280
Frais Financiers	13 300	15 000	5 200	14 000		47 500
Taxe Foncière	740	740	280	900	300	2 960
Résultat comptable avant amort	-1 140	2 400	1 620	-2 900	7 650	7 630
Dotations aux amort	16 500	10 500	4 200	18 000	5 000	54 200
Résultat comptable après amort	-17 640	-8 100	-2 580	-20 900	2 650	-46 570
Excédent amortissement GLOBAL art 39C						46 570
Résultat fiscal intermédiaire après 39C						0
Charges liées à l'activité meublée						3 000
Résultat comptable FINAL						-49 570
Résultat Fiscal FINAL						-3 000

Calcul de l'imputation de l'excédent d'amortissement GLOBAL à chaque bien						
Excédent amortissement GLOBAL art 39C (1)						<b>46 570</b>
Excédent amortissements par bien (2)	16 500	8 100	2 580	18 000	0	45 180
Ecart (1-2)						1 390
Biens ayant un excédent recettes /charges		2 400	1 620			4 020
Ecart affecté proportionnellement à ces biens		830	560			1 390
<b>Affectation globale pour chaque bien</b>	<b>16 500</b>	<b>8 930</b>	<b>3 140</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>	<b>46 570</b>



# LMP / LMNP - Particularités comptables et fiscales

## LIMITATION DE L'AMORTISSEMENT DEDUCTIBLE FISCALEMENT

	Bien 1	Bien 2	Bien 3	Bien 4	Bien 5	TOTAL
Loyers	19 000	22 000	9 000	18 000	10 200	78 200
Charges Copro	3 300	3 360	920	3 200	1 050	11 830
Entretien	2 800	500	980	2 800	1 200	8 280
Frais Financiers	13 300	15 000	5 200	14 000		47 500
Taxe Foncière	740	740	280	900	300	2 960
Résultat comptable avant amort	-1 140	2 400	1 620	-2 900	7 650	7 630
Dotations aux amort	16 500	10 500	4 200	18 000	5 000	54 200
Résultat comptable après amort	-17 640	-8 100	-2 580	-20 900	2 650	-46 570
Excédent amortissement GLOBAL art 39C						46 570
Résultat fiscal intermédiaire après 39C						0
Charges liées à l'activité meublée						3 000
Résultat comptable FINAL						-49 570
Résultat Fiscal FINAL						-3 000

Calcul de l'imputation de l'excédent d'amortissement GLOBAL à chaque bien						
Excédent amortissement GLOBAL art 39C (1)						46 570
Excédent amortissements par bien (2)	16 500	8 100	2 580	18 000	0	45 180
Ecart (1-2)						1 390
Biens ayant un excédent recettes /charges		2 400	1 620			4 020
Ecart affecté proportionnellement à ces biens		830	560			1 390
Affectation globale pour chaque bien	16 500	8 930	3 140	18 000	0	46 570