



Amortissement prorata temporis

Par Hipparque

Bonjour
J'ai lu quelque part que l'amortissement en meublé de tourisme se calculait au prorata temporis des périodes louées
Je ne me rappelle plus où j'ai lu ça
Quelqu'un aurait-il l'info
merci

Par Hipparque

ça y est j'ai retrouvé le texte

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/468-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHG-10-10-30-20120912>

Par john12

Bonsoir,

En effet, si l'immeuble loué est inscrit à l'actif du bilan, les amortissements sont intégralement déductibles, dans le respect, bien sûr, des dispositions de l'article 39 C du CGI.

Mais, "lorsque le contribuable utilise à titre privé le bien qu'il met en location meublée à titre non professionnel, il doit alors inclure dans les produits entrant en compte pour la détermination du bénéfice imposable une somme représentant la valeur locative réelle des locaux réservés à cet usage au cours de la période d'imposition considérée." C.F. aussi BOI-BIC-CHAMP-40-20, notamment n° 59.

Cdt

Par Hipparque

Oui mais quid dans le cas du LMP ?

Par john12

solution identique pour les LMP, si l'immeuble est inscrit à l'actif, ce qui correspond à une pratique générale, sinon exclusive.

Pourquoi en irait-il différemment ?

Bonne fin de soirée

Par Hipparque

john12

En fait j'avais déjà abordé le sujet dans un autre post? Il me semble comprendre à la lecture du texte qu'il y a 2 options

- 1- on déduit une dotation totale et dans ce cas il faut déclarer des loyers pour les périodes inoccupées
- 2- on déclare seulement les semaines occupées et dans ce cas on calcule la dotation au prorata de ces semaines louées

Cela me paraît par contre être une aberration fiscale car aucune autre activité commerciale n'amortit au prorata de son activité

Les hôtels, par exemple, qui se plaignent de la concurrence des chambres d'hotes et des meublés de tourisme

n'amortissent pas au prorata de leurs taux d'occupation !!!

Par john12

Bonjour,

Le BOI dont vous avez fourni la référence ne me semble pas contredire mon point de vue qui est conforme, par ailleurs, aux grands principes du droit fiscal applicables en matière de fiscalité des entreprises et précisément de BIC (voir notamment le § 40 du BOI évoqué).

Pour les immeubles d'exploitation, les entreprises ont la liberté de gestion de les inscrire ou pas, à l'actif et donc au bilan ou sur le registre des immobilisations, si elles relèvent du régime simplifié avec dispense de bilan (article 302 septies A bis du CGI). Si l'immeuble est inscrit à l'actif, toutes les charges de propriété, incluant l'amortissement, sont déductibles. Et inversement, si l'immeuble n'est pas inscrit à l'actif, il reste dans le patrimoine privé de l'exploitant et seules, les charges locatives afférentes au bien concerné, sont déductibles.

Pour le reste, si l'immeuble inscrit à l'actif n'est pas loué toute l'année et est utilisé, à titre personnel, durant une partie de l'année, l'avantage en nature doit être intégré aux résultats. C'est le pendant logique à la déduction intégrale des charges de propriété.

Votre proposition de déduire l'amortissement au prorata des semaines louées me semble même dangereuse fiscalement. Car, elle enfreindrait les dispositions de l'article 39 B du CGI qui prévoit une obligation de constatation d'un amortissement minimal, égal à l'annuité linéaire, sous peine de perdre définitivement le droit à déduction des amortissements irrégulièrement différés.

Voilà ce que je pouvais dire.

Bonne journée

Par saittout

Bonjour Hiparque ,

Si les activités saisonnières amortissent au prorata temporis.

Pour les amortissements il faut impérativement que vous soyez au réel simplifié ou réel .

De plus il faut que dans votre déclaration RSI (réel simplifié) le bien soit inscrit à l'actif et que vous notiez dans la cas ad hoc "activité saisonnière"

Cela suppose donc que vous ayez un siret et un espace pro sur impôt.gouv pour déposer vos déclarations ?

Sinon il y a de sites tels que "télédec" et autres , didactiques et par chers

Êtes vous au siret sinon allez sur INPI pour vous créer

Par saittout

J'oubliais l'essentiel !

Tenez une comptabilité même non informatisée , c'est permis ,et calculez l'amortissement au prorata des locations et pas besoin de déclarer un montant pour les périodes non louées.

Le système fiscal Français est déclaratif et ce n'est qu'en cas de demande du fics que vous devez expliquer , mais attention compta claire pour justifier le montant des amortissements afférents aux durées de location

Par Hiparque

Merci à tous