



## Amortissement LMNP BIC Réel

-----  
Par MithLC

Bonjour,

J'ai un appartement que j'exploite en location meublée. Si j'opte pour le régime BIC réel du LMNP, dois-je obligatoirement prendre en compte les amortissements pour déterminer mon résultat ? En effet, l'avantage offert par le LMNP au BIC réel, qui permet de déduire des loyers les amortissements sans que ces derniers soient pris en compte pour déterminer la plus-value à la revente, va disparaître. Pour le moment, j'ai assez de charges pour avoir un résultat nul, et je préférerais ne pas pratiquer d'amortissement de la construction et n'utiliser que l'amortissement des meubles. De cette manière, j'anticiperai ce changement de loi évoqué ci-dessus.

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien cordialement.

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

En amortissant votre bien vous allez générer un déficit qui sera imputable sur vos prochains BIC. Faute d'amortir vous perdez donc une faculté de payer moins d'impôt sur le revenu dans les prochaines années. Un paradoxe selon moi

-----  
Par franc

Bonjour ,

Il n'est pas prévu de supprimer le droit à amortissement en LMNP réel BIC. C'est un principe de base en matière de BIC réel . Par contre en micro il est probable que le taux de 50 % soit diminué

-----  
Par franc

Bonjour ,

Il n'est pas prévu de supprimer le droit à amortissement en LMNP réel BIC. C'est un principe de base en matière de BIC réel . Par contre en micro il est probable que le taux de 50 % soit diminué

-----  
Par Hibou Joli

Bjr,

Votre question relève d'une méconnaissance de la matière fiscale. En effet, depuis 2004 et la réforme des PV immobilières, les PV consécutives à une activité de LMNP pour la cession d'un immeuble générant un revenu non professionnel, la PV sera toujours une PV IMMOBILIERE.

En d'autres termes l'amortissement au réel, n'impacte pas la plus-value qui dans son calcul ne se réfère qu'au prix d'achat initial et non d'une VNC.

Conclusion pratique : AMORTISSEZ : ça n'est jamais perdu

-----  
Par franc

Bonjour ,

En effet il y a une curiosité .

En LMNP Réel on peut amortir l'immeuble et donc in fine avoir une "valeur comptable" de "0" soit une plus value comptable égale au prix de vente , mais la plus values relèvent du régime des particuliers soit , prix de vente moins prix d'achat , corrigée en fonction de la durée de possession ( 30 ans "0" .

En LMP la plus value est est taxé au régime des plus value professionnelle soit Prix de vente - valeur comptable avec plus value LT et CT

NB : Bien entendu il y a dans le 2ème cas ,éventuellement exonération liée au régime des petites entreprises

Nul doute que ces messieurs les députés férus en matière de taxation à tout prix , vont se poser le problème .

En réalité c'est la distinction entre qualification LMNP et LMP qui pose problème car la distinction relève de dispositions exclusivement relatives aux comparaison entre revenu locatifs meublés et autre revenus sans véritable critère concernant la notion d'exercice à titre professionnel .

Il faudrait une harmonisation car si les LMNP se lancent dans l'option réel , il y aura réaction des actuels défenseurs de "l'enfer fiscal Français"

Affaire à suivre

-----

Par Hipparque

Oui et ce qui est dans les cartons des députés Le Meur et Echaniz, c'est que les amortissements seront intégrés dans le calcul de la plus value des LMNP

Plus value = Prix de vente - Prix d'achat diminué des amortissements

-----

Par Hibou Joli

Bjr,

En effet, et ça semble normal. Il faudra donc tenir compte des amortissements réellement UTILISÉS dans le décompte de la plus-value finale. Un juste retour d'une exception législative paradoxale depuis 20 ans

-----

Par Hipparque

C'est là que la question de MithLC prend tout son sens !

-----

Par Hipparque

Si ça peut interesser quelqu'un

Amortissement prorata temporis

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

-----

Par john12

Bonsoir,

Pour compléter la discussion et donner un élément de réponse à l'interrogation ancienne de MithLC, je précise qu'il n'a jamais été obligatoire, en régime réel, d'inscrire à l'actif du bilan, les constructions données en location meublée, même si cette option n'est quasiment jamais utilisée, pour les raisons qui ont déjà été largement développées et qui tiennent au régime actuel, particulièrement favorable, des plus-values de cession des LMNP.

Mais, la non inscription des immeubles à l'actif du bilan entraîne l'impossibilité de déduire les charges de la propriété immobilière et donc, outre l'amortissement, la taxe foncière et les frais financiers afférents aux emprunts éventuellement contractés pour l'acquisition.

Cdt

-----

Par saittout

Bonjour ,

>Dans le système futur prévu les amortissement déduits ou pas seront repris dans le calcul de la plus value , donc amortissez .

La seule question juridique réelle qui se pose est de savoir si vous prenez la décision de gestion de ne pas inscrire le bien à l'actif comment juridiquement le fisc pourrait-il retenir les amortissements dans le calcul de la plus value future car faute d'inscription à l'actif , le bien reste dans le patrimoine privé . Je ne saisi pas encore la subtilité du projet de loi de finances sur ce point qui à mon avis serait retoqué en QPC en cas de contentieux par un redevable sur ce sujet car le bien dans ce cas ferait partie du patrimoine privé .

-----  
Par saittout

Bonjour ,

La question est sérieuse .

D'après le projet de loi de finances les amortissements seraient pris en compte pour la taxation aux plus values privées ?

- 1 - Cela ne peut qu'être retoqué par une QPC éventuelle pour un LMP car un bien inscrit à l'actif devient un bien professionnel et sa cession relève des plus values professionnelles quelle que soit la loi future , c'est constitutionnel .

Ainsi pour une petite entreprise de plus de 5 ans d'activité et moins de 90 000 ? de CA , exonération sauf à changer le régime d'exonération de TOUTES les PME locations meublées ou autres

- 2- Pour les LMNP si pas d'inscription à l'actif , de même cette bizarrerie ne peut pas s'appliquer au meublés seulement , soit QPC dans tous les cas gagnante

- 3 - Pour les LMNP avec inscription à l'actif , de même contestation au conseil constitutionnel pour traitement inégal par rapport au 1.

Je ne pense pas que ce point ( plus value sur amortissements) sera retenu dans la loi de finances

-----  
Par saittout

Bonsoir ,

COMPLEMENT D'INFO

Le Projet de loi de finances 2025 prévoirait que les amortissements seraient à réintégrer à la plus-value de cession des LMNP

Le projet de loi de finances pour 2025 envisage de réduire les avantages des loueurs en meublé non professionnels (LMNP) en prévoyant la réintégration des amortissements pour le calcul de la plus-value de cession du logement.

PLF 2025 art. 24

En vue d'homogénéiser le calcul des plus-values de cession réalisées par les loueurs en meublé professionnels et non professionnels, l'article 24 du projet de loi de finances pour 2025 présenté par le Gouvernement le 10 octobre 2024 prévoit la réintégration des amortissements déduits dans l'assiette de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de leur bien par ces derniers.

Pour rappel, la qualité de loueur en meublé professionnel est octroyée aux personnes qui remplissent les deux conditions cumulatives suivantes : les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 ? et ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'IR (CGI art. 155, IV).

En cas de cession du bien ayant été loué, lorsque l'activité de loueur en meublé est exercée à titre non professionnel, les plus-values réalisées relèvent du régime des plus-values privées prévu aux articles 150 U à 150 VH du CGI (CGI art. 151 septies, VII).

Actuellement, les loueurs en meublé non professionnels n'ont pas à tenir compte dans le calcul de leurs plus-values des amortissements déduits pendant la période de location, à la différence des loueurs en meublé professionnels qui relèvent quant à eux du régime des plus-values professionnelles.

Afin de pallier cette différence de traitement, l'article 24 du projet de loi complète l'article 150 VB du CGI. Il serait désormais expressément prévu que les loueurs en meublé non professionnels doivent minorer le prix d'acquisition du bien cédé du montant des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI (CGI art. 150 VB, III nouveau).

Les dispositions de l'article 39 C, II-2 du CGI limitent en effet le montant déductible de l'amortissement des biens loués par une personne physique à un montant correspondant à la différence entre le montant du loyer acquis et celui de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (frais d'entretien, de réparation, d'assurances?).

Toutefois, resteraient exclus de cette mesure les amortissements constitutifs de dépenses prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu en application de l'article 150 VB, II-4° du CGI. Il s'agit des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le cédant et réalisées par une

entreprise, depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, qui ne présentent pas le caractère de dépenses locatives.

L'article 24 du projet de loi ne précise pas les modalités d'entrée en vigueur de la présente mesure. Relevons toutefois que, selon l'exposé des motifs, celle-ci s'appliquerait aux plus-values des cessions intervenant à compter du 1er janvier 2025.

Cependant rien n'est précisé sur les conséquences de cette « homogénéisation » avec LMP et notamment « exonération des petites entreprises de plus de 5 ans et moins de 90 000 ? de CA ?

En Imp tout comme BIC à titre général les amortissements ne sont admis en déduction qu'à concurrence du résultat moins charges

C'EST LA TOUTE LA QUESTION . Comment sur 22 ans à 30 ans ou moins réintégrer les amortissements admis en déduction ?

Il faudrait donc conserver l'historique des amortissements admis en déduction sur la durée de la possession du bien ? En effet imaginez un amortissement annuel de 6800 ? admis seulement partiellement suivant les années pourrait rétrospectivement être réintégré "honnêtement" par les "notaires" chargés du calcul de la plus values qui devraient donc s'assurer du montant des amortissements réellement déduits pouvant être très inférieurs à l'amortissement comptable

JE NE FAIS PAS CONFIANCE AUX NOTAIRES POUR ASSUER CETTE TACHE !

Quel Capharnaüm

-----  
Par Hipparque

Mais quid des plus values si le propriétaire reprends son bien pour en faire sa résidence principale ?

-----  
Par john12

Bonsoir Hipparque,

En régime réel LMNP, la reprise de l'immeuble pour en faire sa résidence principale, constitue un retrait d'actif, générant une plus-value égale à la différence entre la valeur vénale à la date du retrait et la valeur d'origine. Cette plus-value relève des règles des plus-values immobilières des particuliers. Or, le fait générateur des plus-values des particuliers est constitué par les cessions à titre onéreux, ce qui n'est pas le cas des retraits d'actif. La plus-value concernée n'est donc pas imposable immédiatement. Elle le deviendra, lors d'une cession à titre onéreux ultérieure.

En régime LMP, le retrait d'actif serait, sous réserve des possibilités d'exonération (article 151 septies et septies B du CGI), générateur d'une plus-value professionnelle, immédiatement imposable, égale à la différence entre la valeur de retrait et la valeur nette comptable.

Cordialement

-----  
Par saittout

Bonsoir

Désolé Hiparque mais je pense que pour un LMNP la plus value s'il y en a est privée dans les 2 cas ; retour dans la patrimoine privé , mais cette plus value latente sera intégrée 2 au final lors de la vente dans le plus value globale de cession ensuite )

A ce jour il n'y a pas taxation lors du retour dans le patrimoine privé pour LMNP et la future loi ne disposerait que d'une d'une taxation sur le montant des amortissements déduits ( pas la totalité de la dotation en, réalité).....mais quand ? pour les biens migrants seules des dispositions précises existent en BIC ou BNC professionnel mais pas dans le cadre biens migrants non pro

A mon avis il n'y a pas de taxation en LMNP lors du retour dans le patrimoine privé d'autant plus qu'il n'est pas nécessaire de passer par un notaire et que les 2048 IMM ne concernent que les cessions à titre onéreux

Là ou je ne comprend pas les circonvolutions cérébrales des législateurs actuels , c'est comment ils vont avoir "vent" des amortissements en cours de période LMNP ?

EXEMPLE DE GESTION IMPOSSIBLE POUR LE FISC

L'administration ne conserve ses archives numériques pour les activités pro que 10 ans . Imaginons M. DUPONT en LMNP qui amorti suivant les années ou pas car les frais sont suffisants pour être à "0"

M. DUPONT vend son bien en 2031 et depuis 2025 il cesse de louer et utilise à titre privé  
- Aucun amortissement n'a été déduit avant 2025 mais en partie pour quelques années .  
Quel foutoir fiscal en 2032 pour le contrôle de la plus value ?

Le projet tel qu'il est est ingérable car les notaires ne savent pas gérer les déclarations BIC et le redevable pourra toujours argumenter la prescription triennale , la charge de la preuve étant au fisc

Bon courage pour les fiscaux !!!

-----  
Par Hipparque

Je viens de lire ceci

"En LMP les prelevements sociaux sont calculés sur le montant total des amortissements (plus value à court terme)"

Je ne sais pas comment ça se passe pour les LMNP

j'en déduis qu'il y a tout intérêt pour les LMP a réduire ses amortissements en bas de fourchette (juste ce qu'il faut pour ne pas être imposable) mais pas plus au risque de se faire aligner au moment de la vente avec plus value éventuelle  
D'OU LA QUESTION : Dans quelle mesure peut on réduire la dotation aux amortissement au juste nécessaire ?

-----  
Par john12

Bonjour,

En régime LMP et en cas de plus-value de cession de l'immeuble, les cotisations sociales SSI (et pas les prélèvements sociaux à 17.20 %) sont bien assises sur le montant de la plus-value à court terme (l'éventuelle plus-value à long terme étant soumise aux prélèvements sociaux de 17.20%). En régime LMNP, la plus-value de cession relève des plus-values immobilières des particuliers et n'est pas soumise aux cotisations SSI.

En application des dispositions de l'article 39 duodecies du CGI, les plus-values à court terme correspondent aux plus-values de cession de biens détenus depuis moins de 2 ans et à celles concernant les biens détenus depuis plus de 2 ans, à hauteur des amortissements déduits pour l'assiette de l'impôt, "ces plus-values étant majorées du montant des amortissements expressément exclus des charges déductibles ainsi que de ceux qui ont été différés en contravention aux dispositions de l'article 39 B".

Or, comme déjà dit, l'article 39B prévoit l'obligation de constater un amortissement minimal égal à l'annuité linéaire et si une partie de l'annuité linéaire est différée, en infraction à l'article 39B précité, cette partie sera, à titre de sanction bien entendu, rajoutée à la plus-value et considérée comme du court terme, soumis aux cotisations SSI.

Votre proposition de réduire la dotation aux amortissements ne sert à rien, me semble-t-il. Elle est même pénalisante.

Désolé, mais je pense que vous faites fausse route.

Bonne journée

-----  
Par Hipparque

Mais l'annuité linéaire varie dans l'intervalle d'une fourchette

Par exemple l'aménagement s'amortit selon le BOFIP entre 8 et 15 ans

Pour quoi amortir en 8 quand le fait d'amortir en 15 donne un résultat nul

De plus le législateur précise :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2060-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-AMT-10-40-10-20131216>

Il sera toutefois admis que les entreprises qui retiendraient une durée réelle d'amortissement plus longue que la durée d'usage applicable ne soient pas pénalisées par l'application des dispositions de l'article 39 B du CGI, sauf cas manifestement abusif. L'amortissement fiscalement différé pourra donc être déduit au fur et à mesure de l'amortissement comptable. Cette durée réelle d'amortissement doit être en principe équivalente à celle retenue dans les comptes consolidés pour les entreprises établissant de tels comptes.

-----  
Par saittout

Bonjour ,

**RAPPEL**

En LMNP les amortissements peuvent être déduits ( si inscription à l'actif et BIC réel simplifié) DANS LA LIMITE du résultat sans pouvoir créer de déficit .

Exemple

- Loyers année n: 6000
- Charges année n :5000 ( Taxe foncière , travaux etc...)
- Résultat année n :: 1000
- Amortissements année n : : 3000 qui ne seront déduits seulement que pour 1000
- Résultat année n: "0"

Pour le calcul de la plus value seuls 1000 e sont retenus en taxation pour l'année n

Toute la difficulté de cette usine à gaz fiscale est de garder la mémoire des amortissements déduits effectivement sur "x" années

-----  
Par saittout

NB Sort des amortissements au delà du résultat avant amortissements

L'article 39 C du CGI vise à limiter la création de déficit. La déduction des amortissements n'est plus possible quand l'activité de location n'est pas profitable.

Cette limitation de déduction des amortissements est une règle purement fiscale.

Elle n'a pas d'impact sur la comptabilité.

Ainsi la déduction des amortissements n'est pas définitivement perdue, elle est seulement reportée. Lorsque l'activité devient bénéficiaire, les amortissements mis en report deviennent déductibles.

-----  
Par john12

Bonsoir Hipparque,

En effet, au plan fiscal, les amortissements sont déductibles des résultats, dans la limite des usages. Et il est vrai que les usages sont souvent énoncés dans le cadre de fourchettes et qu'ils varient donc, du fait aussi des circonstances propres à chaque situation.

Il n'a jamais été obligatoire d'amortir au taux d'usage le plus élevé. Pour la discussion, j'avais cru comprendre que certains envisageaient d'adapter la dotation, à leur volonté d'équilibrer le résultat, ce qui ne serait pas régulier, ni au plan comptable, ni au plan fiscal.

Ce qui est sûr, c'est que le choix du taux d'amortissement constitue une décision de gestion qui engage le contribuable qui doit respecter la durée d'amortissement initialement choisie, pendant tout le plan d'amortissement, sauf situation exceptionnelle.

Sur la durée, vous pouvez allonger au maximum la durée d'usage, mais, à mon humble avis, en restant raisonnable, sauf à risquer la rectification des services fiscaux.

Voilà ce que je pouvais dire, en réponse.

Bonne fin de soirée.

-----  
Par Hipparque

"vous pouvez allonger au maximum la durée d'usage, mais, à mon humble avis, en restant raisonnable"  
Nous sommes d'accord !

-----  
Par john12

Bonjour,

Je suis heureux de voir que l'on finit par se comprendre. Dans mes interventions, j'ai simplement voulu rappeler la règle de l'amortissement minimal de l'article 39 B du CGI, règle que certains semblaient avoir oubliée et que j'ai eu, souvent, l'occasion d'appliquer, au cours de ma carrière passée. L'auteur du post parlait de renoncer à amortir, pour s'adapter aux résultats d'exploitation, ce qui est clairement dangereux. Mais, au niveau du taux d'amortissement, tout le monde sait que les usages sont variables et qu'il n'est pas obligatoire d'amortir le plus rapidement possible. Le Fisc intervient d'ailleurs plus souvent pour des amortissements trop rapides. En matière fiscale, comme dans beaucoup d'autres domaines, il vaut mieux, me semble-t-il, rester raisonnable, si on veut être tranquille et se contenter d'utiliser les marges d'appréciation qui existent, sachant, par expérience, que l'administration ne croise le fer que dans les situations excessives, évidentes à régler, dès lors qu'elle est, de fait, soumise à une obligation de résultat et qu'elle n'a pas de temps à perdre, pour des situations limites, longues et difficiles à défendre.

Bon dimanche

-----

Par Denteco

Bonjour, je ne peux pas intervenir dans un débat très technique avec beaucoup d'abréviations, mais à la lecture j' ai une question:

Je suis nu-proprétaire d'un local utilisé comme LMNP depuis 2009. Ma maman a conservé l' usufruit de ce bien jusqu' à son décès en 2022, date à laquelle je suis devenu propriétaire. En cas de revente, quelle serait la durée de détention retenue par le fisc pour le calcul de la plus value : 15 ans ou 2 ans ?

Merci pour votre réponse.

-----  
Par john12

Bonjour,

Le BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10, n° 350 prévoit ceci :

"Lorsque la nue-proprété a été acquise à titre gratuit (donation ou succession) et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-proprété dans le patrimoine du cédant."

[https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Cession\\_apres\\_reunion\\_de\\_la\\_39](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912#Cession_apres_reunion_de_la_39)

En d'autres termes et dans votre cas, la durée de détention serait décomptée à partir de la date d'acquisition de la nue-proprété, soit 2009 et sur la base de 15 ans de détention. La valeur d'acquisition correspondrait à la valeur de la pleine propriété en 2009.

Cordialement

-----  
Par Denteco

Merci pour votre réponse Cordialement Denteco

-----  
Par john12

Bonsoir,

Je vous en prie.

Bonne fin de soirée