



Charges déductibles et activités saisonnières

Par Hipparque

Bonjour

Je suis LMP meublé de tourisme classé entreprise personnelle

et je vais passer au réel

J'ai déjà abordé ce sujet mais je ne suis vraiment pas sûr de comprendre

Dans ce texte

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

je lis :

Pour la détermination du bénéfice commercial d'un contribuable imposable selon le régime du bénéfice réel qui, par l'intermédiaire d'une société de gestion, loue en meublé pendant la saison touristique des studios dont il est propriétaire et qui s'en réserve la jouissance le reste de l'année, il doit être tenu compte non de la totalité des charges annuelles afférentes à ces locaux -telles que frais financiers, amortissements, frais de gestion notamment mais uniquement d'une fraction de ces charges calculée au prorata de la durée de la location (CE, arrêt du 1er février 1978, req. n° 02838, RJ II, p. 8).

et

Le loueur en meublé, imposé selon le régime du bénéfice réel, qui a inscrit l'immeuble loué à l'actif de son entreprise, est en droit de déduire des recettes imposables la totalité des charges de propriété et des frais de gestion y afférents, ainsi que les amortissements . Mais il doit, corrélativement, comprendre dans les revenus imposables l'avantage en nature que lui procure la jouissance gratuite de son immeuble pendant la période où il l'occupe personnellement (CE, arrêt du 16 avril 1980, req. n° 10828, RJ II, p. 39).

Dois je comprendre que je doive déclarer des recettes fictives quand il n'y a pas de locataire ou que je doive calculer mes charges au prorata temporis des périodes louées et dans l'affirmative, quelles charges doivent être calculées de cette façon

Pour l'amortissement je comprendrais mais quid des TFSE ?

Merci

Par franc

Bonsoir ,

Cela me semble simple .

La totalité des charges pendant la période non louée doivent être neutralisée par un avantage en nature comptabilisé en produit du BIC

Bien entendu les charges de cette période + celles de la période louée correspondent à la totalité des charges d'exploitation sauf question des charges avec TVA .

Ainsi pendant la période non louée les charges donnant lieu à déduction de TVA doivent donner lieu à TVA collectée ou la TVA y afférente ne doit pas être déduite

En définitive il faut neutraliser la période non louée sur tous les plans .

Il fut un temps où TAPPY propriétaire du Yatch "le PHOCEA" à Marseille avait cru faire son malin et avait tout déduit pour l'année en ne louant que très épisodiquement (pas loin de "0" jours) et plouf le fisc l'a redressé sévèrement

Si vous voulez l'histoire complète tapez "le phocéa" sur la toile

Par Hipparque

le 2ème texte dit "est en droit" ce qui suggere une éventualité et qui à mon avis signifie

-soit vous déduisez les charges pour la totalité et dans ce cas vous constatez des loyer fictifs pour les périodes non

louées

-soit vous deduisez les charges prorata temporis

Mais bon, je ne suis sûr de rien et dans un precedent post John 12 ecrivais qu'on ne pouvait pas reduire les amortissements en dessous des dotations annuelles calculés de façon linéaire

Par john12

Bonsoir Hipparque,

Les énonciations du BOI que vous citez et dont nous avons parlé, je crois, ne me semblent pas incohérentes.

Remarquons d'abord que l'arrêt CE du 01/02/1978 est ancien et qu'il concerne une situation particulière qui n'est pas forcément semblable à la vôtre. Dans les circonstances de l'espèce, le bailleur louait plusieurs studios, pendant une partie de l'année et s'en réservait la jouissance pendant le reste de l'année. Il était bien normal, comme vous l'a dit "franc" que le Fisc n'admette pas la déduction de la totalité des charges annuelles de gestion et qu'il réintègre aux résultats, la quote-part afférente aux périodes d'utilisation personnelle. Il s'agit d'une question de bon sens et d'application de la loi fiscale qui veut que l'on ne déduise que les charges engagées dans l'intérêt de l'exploitation et pas les charges à caractère personnel.

Je maintiens, par ailleurs, que, si on se soucie de la tranquillité fiscale, les amortissements doivent être effectivement comptabilisés, en application de l'article 39-1-2° du CGI et respecter les dispositions de l'amortissement minimal de l'article 39 B du même code. Et les charges de la période affectée à l'usage personnel doivent être réintégrées au résultat, par le biais d'un avantage en nature correspondant à la jouissance gratuite de l'immeuble pendant la période où le bailleur l'occupe personnellement ou de façon extra-comptable, sur le tableau de détermination du résultat fiscal.

Bien sûr, la réintégration ne doit intervenir que pour autant que le bailleur se réserve la disposition du logement loué, pendant certaines périodes et pas pour les périodes de vacance locative subie. La difficulté réside certainement dans la justification, mise à la charge du bailleur d'établir qu'il a fait toutes les diligences pour louer à l'année. Cette preuve devrait pouvoir être apportée, en cas de location, par le biais d'un agence mandatée pour louer, sans restriction temporelle et(ou) en justifiant d'offres de location, aux conditions du marché, pendant les périodes de vacance subie. On le comprendra, il s'agit là d'appréciations des faits, donc largement subjectives.

Bonne fin de soirée

Par Hipparque

John12, vous écrivez : "La difficulté réside certainement dans la justification, mise à la charge du bailleur d'établir qu'il a fait toutes les diligences pour louer à l'année"

Le fait de démontrer, factures de fluides à l'appui, que le logement n'est pas occupé en dehors des périodes louées et dûment déclarées ne suffit-il pas ?

J'ai, de plus un site internet, où l'on voit bien que le calendrier est ouvert toute l'année

J'ai également un contrat avec une agence allemande qui précise qu'elle peut louer la maison toute l'année mais avec une période d'exclusivité définie comme suit: jusqu'à fin avril et elle est seule à pouvoir recruter des clients. Après cette date, je peux également recruter des clients pour les périodes vacantes.

Qu'en pensez vous ?

Par john12

Bonjour Hipparque,

Personne ne pourra vous fournir une réponse certaine, car, comme je vous l'ai dit, il s'agit, pour le service fiscal, d'apprécier une situation de fait, ce qui est forcément subjectif et donc, variable en fonction de la mentalité des agents. Pour ne pas devoir réintégrer une partie des charges d'exploitation, il faut établir que la vacance est indépendante de votre volonté et que vous n'avez pas entendu vous réserver la jouissance du bien, durant une partie de l'année. Les consommations d'eau et aussi d'électricité sont des éléments déterminants à mon avis. Vous avez parlé des consommations d'eau. vous pouvez aussi justifier des consommations électriques, si vous avez un compteur LINKY et un compte ouvert en ligne chez ENEDIS, ce qui vous permet d'avoir accès à vos consommations journalières et même horaires et d'éditer des tableaux, au format EXCEL ou autre. Je m'en sers personnellement. Si vous rajoutez aux consommations d'eau et d'électricité, les mandats de location donnés aux agences, les annonces publiées dans des journaux, etc..., vous avez les moyens de justifier l'absence de réintégration, ou une réintégration limitée, en cas de contrôle fiscal. Personnellement, je n'hésiterais pas à me battre, si j'étais dans la situation évoquée, mais j'aurais préparé le maximum de justificatifs. Il peut aussi y avoir des situations intermédiaires, entre l'absence de toute réintégration et une réintégration temporellement limitée qui, à mon avis, est révélatrice de la bonne foi du contribuable et qui rendrait le redressement, plus difficile pour le service fiscal. Evidemment, je ne peux pas vous garantir qu'un inspecteur ou contrôleur fiscal ne va pas s'intéresser à votre dossier, si les vacances sont importantes et si la situation

du local est favorable à la location, notamment à certaines périodes sensibles. Pour parler franchement, il faut bien comprendre que les agents des impôts ne sont pas forcément stupides et qu'ils peuvent présumer des locations au black qui constituent souvent la réalité, en matière de location saisonnière, dans les sites touristiques. Il appartient donc, de se constituer des preuves, si on veut être tranquille, en cas de contrôle.

Voilà ce que je pouvais vous dire.

Très bonne journée

Par Hipparque

Merci encore