



LMNP - modification de régime

Par Rafitix

Bonsoir,

En tant que loueur LMNP, j'ai déclaré mes revenus locatifs des dernières années sous le régime micro-BIC, bénéficiant ainsi d'un abattement forfaitaire de 50 %.

Après analyse, il apparaît que le régime réel, avec la déduction des charges et l'amortissement des biens, aurait été fiscalement plus avantageux.

Je souhaite savoir s'il est possible de modifier rétroactivement mes déclarations passées pour opter pour le régime réel, et si oui, quelles démarches entreprendre auprès de l'administration fiscale.

Merci à tous pour votre aide !

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Adressez vous à votre service des impôts via la messagerie en ligne, mais sachez qu'il n'est généralement pas possible de modifier rétroactivement son régime d'imposition LMNP de micro-BIC vers le régime réel.

Par zafkiel96

Bonsoir,

Oui, il est possible de modifier rétroactivement vos déclarations passées pour opter pour le régime réel. Voici les démarches à suivre :

Contactez l'administration fiscale : Envoyez une lettre recommandée avec accusé de réception à votre centre des finances. Indiquez vos noms, adresse, l'impôt concerné par la demande de rectification et le motif2.

Préparez les documents nécessaires : Joignez une copie de votre déclaration de résultat du régime réel de l'année précédente.

Faites une déclaration rectificative : Vous pouvez effectuer cette démarche en ligne via votre espace particulier sur le site de l'administration fiscale. Cliquez sur "Accédez à la correction en ligne" et suivez les instructions3.

Respectez les délais : Assurez-vous de respecter les délais de déclaration pour éviter tout problème avec l'administration fiscale.

Si vous avez besoin de plus de détails ou d'assistance, n'hésitez pas à consulter un conseiller fiscal.

Par Rafitix

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos réponses. Après avoir bien étudié la situation et passé plusieurs appels, il semble effectivement impossible de modifier rétroactivement l'option pour le régime réel.

Pour l'année fiscale en cours, ayant également manqué la date limite de souscription à cette option en mai-juin 2024, pensez-vous qu'une demande exceptionnelle pourrait tout de même être acceptée ? Cela permettrait d'éviter de perdre

une année supplémentaire. Avez-vous déjà rencontré des situations similaires qui auraient abouti favorablement ?

Merci d'avance pour vos précieux conseils !

Par john12

Bonsoir Rafitix,

Comme ESP vous l'a dit, les entreprises relevant du régime micro BIC et ayant été régulièrement imposées sous ce régime, n'ont pas la possibilité d'opter rétroactivement pour un régime réel d'imposition, en souscrivant des déclarations professionnelles (liasses fiscales). Le législateur a fixé des délais d'option qui ont vocation à être respectés et je sais, par expérience passée, que l'administration fiscale ne déroge pas à la règle.

De plus, hors problème de délai d'option, il ne faut pas oublier qu'en application de l'article 39-1-2° du CGI, les amortissements ne sont déductibles que s'ils ont été effectivement comptabilisés, dans le délai de déclaration de la période concernée. L'article 39B du CGI prévoit, par ailleurs, une obligation d'amortissement minimal et la perte définitive du droit à déduction, pour les amortissements irrégulièrement différés.

Vous n'avez donc pas d'état d'âme à avoir. Il est vain de penser pouvoir rectifier les résultats déclarés en régime micro. Pour l'année en cours (2024), comme vous le savez, l'option pour le réel BIC devait être effectuée dans le délai de souscription de la déclaration des revenus 2024 (revenus 2023), soit en mai ou juin 2024, au plus tard, selon votre département de résidence. Vous n'avez pas opté. Il est arrivé qu'un petit délai soit accordé, pour l'année en cours. Mais, dans votre cas, le retard est important et je doute que le SIE accepte une option aussi tardive. Si vous tenez à opter au titre de 2024, il ne vous reste qu'à demander un rendez-vous avec un agent de votre SIE (service des impôts des entreprises), pour savoir s'il veut bien prendre une mesure de bienveillance, à votre égard.

Voilà ce que je pouvais dire.

Bonne fin de journée

Par Rafitix

Bonjour John12,

Merci beaucoup pour votre réponse détaillée et les précisions juridiques apportées. Je vais suivre votre conseil et tenter de prendre rendez-vous avec mon SIE pour explorer une éventuelle mesure de bienveillance.

Bonne journée et encore merci pour votre aide !

Par john12

Bonjour,
Je vous en prie.
Bonne journée