

Nature de la demande : Fiscalité des entreprises

Objet de la demande : Demande d'information juridique

Bonjour,

J'aimerais avoir votre avis sur l'amortissement que des Particuliers Loueurs en Meublé Non Professionnels peuvent pratiquer :

- pour résidence type Pierre et Vacances ;
- pour location meublé d'appartements ;
- et pour location de chambre d'hôtes dans la résidence principale.

Est-ce que, pour l'amortissement, ils doivent séparer le coût du terrain (20% ?) du prix global ?

Merci de votre réponse.

Cordialement

Cabinet Mauro Michelini

Monsieur,

Vous m'avez demandé quels étaient les amortissements que pouvaient pratiquer les particuliers LMNP pour des résidences type Pierre et Vacances, meublés, ou chambres dans résidence principale.

Les amortissements déductibles pour cette catégorie de revenus doivent respecter les conditions générales énoncées aux articles 39 1-2° et suivants du Code Général des Impôts (CGI).

Les biens amortis doivent être immobilisés. La durée d'amortissement correspond à la durée normale d'utilisation.

S'agissant des terrains, aucun amortissement ne peut être pratiqué.

J'attire votre attention sur certaines restrictions liées aux locations meublées:

- Les exonérations relatives aux locations d'une partie de la résidence principale (art. 35 bis I du CGI) n'ouvrent droit à aucune charge déductible;
- L'application d'un régime micro ou auto-entrepreneur n'ouvre droit à aucune déduction supplémentaire autre que les abattements forfaitaires prévus;
- Les contribuables non professionnels peuvent, pour certains investissements, bénéficier d'une réduction d'impôt (art. 199 sexvicies du CGI). En contrepartie de cette réduction d'impôt, seule pourra faire l'objet d'amortissements déductibles la fraction du prix de revient des immeubles qui excède le montant retenu pour le calcul de la réduction d'impôt.
- En tout état de cause, le montant déductible de l'amortissement des biens loués, ou mis à disposition sous toute autre forme, directement ou indirectement, par une personne physique est limité. Il ne peut pas excéder, au titre d'un même exercice, la différence entre le montant du loyer acquis et celui de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (Art. 39 C II-2. du CGI).

En espérant avoir répondu à votre attente.

pole-ice.nice2@dgfip.finances.gouv.fr

Merci de votre réponse rapide mais nous souhaiterions avoir la réponse à la question suivante :

Dans les 3 cas de figures, soit :

- résidences type Pierre et Vacances ;
- appartements meublés ;
- chambres dans résidence principale ;

si le terrain n'est pas énoncé dans l'acte notarié, est-ce que nous devons prévoir un montant à forfait (type 20%) pour tous le 3 cas ?

Merci

Cabinet Mauro Michelini

Monsieur,

Comme indiqué précédemment, en application de l'article 39-1-2° du Code Général des Impôts, les biens non soumis à dépréciation du fait de l'usage et du temps ne peuvent être fiscalement amortis. C'est le cas notamment des terrains.

De l'interdiction de pratiquer en franchise d'impôt l'amortissement des terrains, il résulte les conséquences suivantes :

- en cas d'acquisition d'un immeuble pour un prix non ventilé entre le sol et l'élévation, seule la fraction du prix d'achat correspondant à la construction est susceptible d'être amortie (CE, arrêt du 19 décembre 1938, req. n° 61072, RO, p. 581). La répartition du prix de revient global entre le sol et l'élévation doit être effectuée d'après les circonstances de fait propres à chaque cas particulier. EN AUCUN CAS UN POURCENTAGE FORFAITAIRE NE DOIT ÊTRE APPLIQUÉ.

Ne disposant pas des actes concernés, je ne peux malheureusement pas répondre à votre question.

Cordialement.