



Location meublée et parahôtellerie

Démêlez les noeuds de la fiscalité

[📍 Documentations \(/documentations\)](#) ▶

[Location meublée et parahôtellerie \(/documentations/location-meuble-et-parahotellerie\)](#) ▶

[Documentation permanente \(/itemlist/category/26-documentation-permanente\)](#) ▶

Quelle valeur du terrain retenir en compta ?

dimanche, 29 mai 2016 15:11

Quelle valeur du terrain retenir en compta ?

[Imprimer \(/item/475-quelle-valeur-du-terrain-retenir-en-compta?print=1&tmpl=component\)](#)

[E-mail \(mailto:?body=http://paulduvaux.com/item/475-quelle-valeur-du-terrain-retenir-en-compta\)](mailto:?body=http://paulduvaux.com/item/475-quelle-valeur-du-terrain-retenir-en-compta)

Lorsqu'un immeuble est comptabilisé à l'actif d'une entreprise une question difficile se pose à l'expert-comptable : quelle valeur retenir pour le terrain ?

En effet, dans une immeuble, il y a toujours une quote-part de la sa valeur qui doit être affecté à la construction et une quote-part qui doit être affecté au terrain.

Il arrive encore souvent que certains comptables oublient cette évidence : sauf certains cas très particuliers, la propriété d'une construction implique nécessairement celle d'un terrain.

Le propriétaire d'un appartement dans une copropriété est nécessairement propriétaire d'une quote-part indivise du terrain sur lequel est construit l'immeuble.

Cette question présente un enjeu important car si la construction est amortissable, le terrain ne l'est pas.

En général, le contribuable a tendance à retenir une évaluation élevée de la construction et une évaluation faible du terrain. Cela permet en effet de majorer le montant des amortissements et donc de réduire le résultat taxable.

L'amortissement est très intéressant car s'il réduit le résultat taxable, il est sans effet sur la trésorerie de l'entreprise. Le résultat fiscal diminue mais le cash reste contant.

L'amortissement est censé représenter la perte de valeur du bien due au temps, à l'usure notamment. Cela permet en théorie à l'entreprise de se constituer des réserves pour faire face aux travaux de réparation ou de reconstruction.

En France, les usages comptables, admis fiscalement, considèrent qu'il faut amortir les constructions, quelle qu'elles soient. Dans de nombreux cas c'est artificiel car la plupart des constructions ne perdent pas de la valeur, même si des travaux de réparation sont régulièrement nécessaires.

Mais il y a une plus grosse anomalie : la valeur du terrain retenue est très souvent fortement minorée.

En principe, il faudrait décomposer la valeur du bien sur la base de la valeur vénale du terrain seul et la valeur vénale de la construction seule. Le problème, c'est que les actes notariés ne font que très rarement la distinction entre les deux.

La plupart du temps, les experts-comptables retiennent une valeur forfaitaire du terrain, entre 10 % et 20 % de la valeur totale du bien.

Une telle approche est trop approximative et ne tient pas compte du fait que, dans certaines villes, la valeur d'un bien est très fortement lié à la valeur du terrain. Si par exemple un appartement à Paris peut être évalué en moyenne à 8 000 € le m² alors qu'il est évalué à 2 000 m² à Dijon, il est facile de conclure que la valeur de l'appartement parisien est au moins, à hauteur de 6 000 €, celle de ses droits sur le terrain, ce qui représente 75 % du prix total.

En cas de contrôle fiscal, les services fiscaux pourraient selon moi faire un rappel égal à la totalité des amortissements excessifs, même ceux pratiqués avant le début de la période normale du délai de reprise.

En pratique, les services fiscaux contestent rarement la répartition du prix entre le terrain et la construction. Mais cela pourrait changer.

Dans un rappel basé sur ce motif, les services fiscaux ont la charge de la preuve et en principe il leur appartient de démontrer la valeur du terrain sur la

VOUS CERCHEZ UNE INFORMATION EN PARTICULIER ?

Rechercher ...

CONTACT

[Je peux vous aider et vous renseigner sur ces sujets](#)

(/contact)

ACTUALITÉS

> [AIRBNB et l'obligation de déclaration de ses bénéficiaires \(/item/494-airbnb-et-l-obligation-de-declaration-de-ses-beneficiaires\)](#)

> [Le LMNP touristique assujetti obligatoirement aux cotisations sociales \(/item/493-le-lmnp-touristique-assujetti-obligatoirement-aux-cotisations-sociales\)](#)

> [J'anime une formation location meublée et parahôtellerie le 17 novembre 2016 \(/item/489-j-anime-une-formation-location-meuble-et-parahotelierie-le-17-novembre-2016\)](#)

> [Les LMNP bientôt au RSI ? \(/item/487-une-attaque-du-gouvernement-contre-les-lmnp\)](#)

> [Un numéro obligatoire pour les loueurs touristiques](#)

Paul Duvaux
AVOCAT FISCALISTE

[\(/INDEX.PHP?OPTION=COM_GANTRY5&VIEW=CUSTOM&ITEMID=101\)](#)

[Le cabinet Paul Duvaux](#)

La fiscalité aussi, c'est compliqué et dangereux. Pour gérer vos problèmes fiscaux, pour faire face aux contrôles, et pour réduire le coût fiscal sur vos opérations ou sur vos revenus, je peux vous aider.

Développé par Mac2, la
webintelligence
(<http://www.webintelligence.fr>)

[MENTIONS LÉGALES \(/MENTIONS-LEGALES\)](#)

[CONTACT \(/CONTACT\)](#)

