



Je voudrais simplement insister sur l'intervention du professionnel à chaque fois qu'il y a des options ou des ventilations, qui relèvent souvent de sa responsabilité ou en tous cas de son devoir de conseil, et dont les choix comptables sont susceptibles d'entraîner des conséquences fiscales non négligeables.

En effet, la comptabilité aboutit à un résultat comptable, lequel est souvent retraité pour parvenir à un résultat fiscal, établi au niveau de la déclaration 2031 qui fait l'objet d'un report sur la déclaration d'ensemble 2042.

Le risque d'un mauvais choix est déjà présent lorsque le professionnel est chargé de faire l'ensemble de ces 2 déclarations, mais il est quasiment certain lorsque la déclaration 2042 est faite par le client lui-même ou par un autre conseil.

Je limiterai donc mon propos à deux options en matière d'inscription comptable s'agissant de la valeur du terrain (1) et de la comptabilisation des frais d'acquisition (2).

## 1 - Quote-part à retenir pour la valeur du terrain

Évidemment le débat ne vaut que lorsque que le prix du terrain ne fait pas l'objet d'une distinction explicite dans l'acte d'acquisition. Plus fréquemment encore, s'agissant de locaux ou d'appartements achetés en copropriété, cette ventilation n'est quasiment jamais présente.

Jusqu'à présent, et sans que l'on parvienne à trouver une base légale solide, les professionnels avaient coutume de retenir pour la valeur du terrain un taux forfaitaire de 20 % du prix global d'acquisition, sauf lorsque les circonstances particulières pouvaient justifier de retenir un taux inférieur.

Le législateur lui-même, lors de la promulgation de la loi dite PERISSOL avait octroyé un avantage fiscal sous la forme de la déduction d'un amortissement forfaitaire au sein du régime des revenus fonciers sur une valeur globale de 80 % du prix d'acquisition de l'immeuble.

Lors des débats parlementaires, il avait été indiqué que les 20 % non amortissables représentaient la valeur moyenne de la quote-part du terrain.

Cependant, on ne peut ignorer que l'administration fiscale tente souvent de critiquer le choix de ce taux forfaitaire, notamment lorsque le marché, ou des transactions récentes, démontre si besoin était que la valeur du foncier représente beaucoup plus que ce taux de 20 %.

Très récemment, un arrêt du conseil d'État a donné raison à l'administration fiscale qui avait remis en cause un taux de 30 % choisi par le contribuable, pour le porter à 49 % de l'acquisition !<sup>5</sup>

Certes il s'agissait d'un cas emblématique, d'un immeuble situé dans ce que l'on appelle le carré d'or de PARIS, où tous les promoteurs s'accordent à dire que le coût essentiel du prix de revient d'un immeuble est constitué par le prix d'acquisition du terrain !

D'autres exemples peuvent également inciter l'administration à reconsidérer le taux de 20 % généralement choisi, notamment grâce à la fameuse méthode des transactions récentes, dans les périphéries urbaines où il est facile de trouver, dans des zones artisanales, des terrains mis à la disposition par les communes, sur lesquels des bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux sont édifiés, aboutissant à un prix global où la valeur du terrain représente plus de la moitié du coût global de la construction.<sup>6</sup>

L'arrêt précité peut entraîner l'adoption d'un moyen nouveau d'appréciation de la quote-part du terrain en soustrayant de la valeur de l'ensemble immobilier, la valeur de la construction ou de la reconstruction de l'immeuble.

Relativement simple dans le cas du bâtiment isolé, cette technique trouvera sans doute une limite d'efficacité quand il s'agira de logements inclus dans des ensembles plus importants.

C'est en tous les cas un avertissement dont il faut tenir compte et qui devra conduire à une plus grande prudence dans le choix de cette répartition.

Soulignons en conclusion de ce chapitre que l'administration fiscale, dans ses commentaires sur les amortissements par composants, a publié dans le BOI le tableau suivant pour aider le contribuable à adopter la méthode de l'amortissement par composants s'agissant de logements neufs.<sup>7</sup>

COMPOSANTS	DUREE ans	%	TAUX
Terrain		25 à 30	
Toiture	25	10	4 %
Installations électriques	25	5	4 %
Étanchéité	15	5	6.67 %
Ascenseurs	15	2	6.67 %
Aménagements interne & externe	15	8	6.67 %
Structure (gros œuvre)	80	70	1.25 %

## 2 - La comptabilisation des frais d'acquisition

Sur le plan comptable, ces frais, constitués généralement par les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition d'une immobilisation peuvent, sur option, être rattachés à l'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.<sup>8</sup>

Cette même option existe bien évidemment sur le plan fiscal.<sup>9</sup>

Cette option, irrévocable, s'applique à toutes les immobilisations corporelles et incorporelles acquises.<sup>10</sup>

5 - CE N° 367467 du 15 février 2016

6 - L'inverse est également possible et notamment lorsque des communes incitent des implantations d'entreprises et consentent généralement des efforts importants sur le prix de cession du foncier, on peut dès lors aboutir à des quotes-parts de terrain qui représentent moins de 10 % du coût global de la construction.

7 - BOI-BIC-AMT-10-40-10

8 - PCG article 321-10 & 321-15

9 - Article 38 quinquies de l'annexe III du CGI

10 - A noter toutefois qu'une option distincte s'applique aux titres immobilisés, de placement ou de participation.

Il n'est pas inutile de rappeler que l'option comptable entraîne le même traitement en matière fiscale, il n'est pas possible de différencier les deux choix.

Lorsque le choix est fait de rattacher les frais d'acquisition à l'immobilisation, il faut en tirer toutes les conséquences notamment sur la ventilation de ces frais d'acquisition entre la quote-part représentative du terrain et le reste de l'acquisition. Ce qui entraîne en corollaire que la quote-part des frais d'acquisition qui s'applique au terrain ne fera l'objet d'aucune déduction sur le plan des amortissements !

EXEMPLE<sup>11</sup> :

ÉLÉMENTS	DONNÉES
Prix d'acquisition	1 500 000
Dont Terrain	450 000
Dont Construction	1 050 000
Frais d'acquisition	105 000

Conséquences du choix de l'inscription comptable :

ÉLÉMENTS	DONNÉES	OPTION CHARGES	OPTION IMMOBILISATIONS
Prix total	1 605 000		
Dont Terrain		450 000	481 500
Dont Construction		1 050 000	1 123 500
En charge		105 000	
<b>TOTAL</b>		<b>1 605 000</b>	<b>1 605 000</b>

Sous réserve des développements qui vont suivre, deux conclusions peuvent être immédiatement tirées :

- 1) La comptabilisation en immobilisations des frais d'acquisition va priver l'investisseur de toute déduction au titre de la quote-part de ces frais affectés au terrain, c'est-à-dire dans l'exemple précité la somme de 31 500 €.
- 2) la comptabilisation en charge de ces frais d'acquisition génère la première année un résultat déficitaire, qui peut entraîner, lorsque

l'acquisition est faite sous forme sociétaire, l'apparition de perte comptable rendant les capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social, avec toutes les conséquences qui en découlent en matière de publication et des frais subséquents.

En quelque sorte, l'incorporation aux immobilisations de ces frais d'acquisition diminue la perte comptable du premier exercice et augmente les dotations aux amortissements annuels. De ce fait, et en application des dispositions de l'article 39 C, ces dotations sont susceptibles d'être mises en report au titre des amortissements différés si elles contribuent à créer ou à augmenter un déficit.

À l'inverse, la déduction en charge de ces frais d'acquisition contribue à la création d'un déficit, lequel est imputable sur le revenu global pour les loueurs en meublé professionnel, et bénéficie d'un report sur 10 ans pour les loueurs en meublé non professionnel, situation la plus fréquemment observée en pratique.

En quelque sorte, la comptabilisation en immobilisations fait perdre la déduction de la quote-part afférente au terrain mais permet de bénéficier d'un report déficitaire illimité au titre des amortissements, alors que la comptabilisation en charges, dont le déficit ne peut être imputé que sur 10 ans, peut aboutir à la perte d'une part significative de ces charges, ce que nous allons maintenant illustrer par un exemple.

Prenons le cas de Monsieur Jean PRINTE<sup>12</sup> :

ÉLÉMENTS	DONNÉES
Montant de la construction	200 000
Taux amortissement des constructions	2.5 %
Montant du terrain	100 000
Montant du mobilier	10 000
Taux amortissement du mobilier	10 %
Frais d'acquisition	35 000
Option comptable	Suspens !
Type de prêt	In fine
Durée du prêt en années	10
Montant des loyers	12 000
Montant des charges	1 000

**Première hypothèse : les frais d'acquisition sont passés en charges !**

AN	LOYERS	FRAIS	INTÉRÊTS	CHARGES	AMORT	RÉSULTAT	ART 39 C	DÉFICIT	RESTANT
1	12 000	-35 000	-11 725	-1 000	-6 000	-41 725	6 000	-35 725	-35 725
2	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	12 000	-725	-35 000
3	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	18 000	-725	-34 275
4	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	24 000	-725	-33 550
5	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	30 000	-725	-32 825
6	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	36 000	-725	-32 100
7	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	42 000	-725	-31 375
8	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	48 000	-725	-30 650
9	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	54 000	-725	-29 925
10	12 000		-11 725	-1 000	-6 000	-6 725	60 000	-725	0
11	12 000			-1 000	-5 000	6 000	60 000	0	<b>29 925</b>

Dans cette situation, et s'agissant d'un LMNP, la combinaison des dispositions de l'article 39 C, qui limite la déduction des amortissements en cas de résultat déficitaire, avec la limitation à 10 ans

du report des déficits, aboutit in concreto à la perte du déficit de 29 925 € n'ayant pu être déduit au terme des 10 ans de préemption.

11 - Cet exemple, comme ceux qui vont suivre ont été honteusement copiés du support fourni par Jacques lors de la formation précitée, mais avec son accord !

12 - Exemple de Jacques DUHEM, j'ai changé le nom du client !!!

### Seconde hypothèse : les frais d'acquisition sont comptabilisés en immobilisations !

AN	LOYERS	FRAIS	INTÉRÊTS	CHARGES	AMORT	RÉSULTAT	ART39C	DÉFICIT
1	12 000	0	-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	6 583	-725
2	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	13 166	-725
3	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	19 749	-725
4	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	26 332	-725
5	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	32 915	-725
6	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	39 498	-725
7	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	46 081	-725
8	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	52 664	-725
9	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	59 247	-725
10	12 000		-11 725	-1 000	-6 583	-7 308	65 830	-725
11	12 000			-1 000	-5 583	5 417	65 830	0

Dans cette hypothèse, aucun déficit n'est perdu !

En effet, lorsque le résultat devient bénéficiaire, il faudra imputer sur ce résultat le montant des déficits antérieurs, en l'occurrence à concurrence de 7 250 € que l'on pourra résorber en 2 ans.

En effet, et contrairement à la plupart du préparamétrage de nos logiciels de production, rien n'oblige l'imputation des amortissements différés préalablement aux déficits antérieurs.

L'intérêt de l'investisseur consiste à épuiser le stock de déficits dont la péremption est limitée à 10 ans, par rapport aux amortissements différés qui peuvent être imputés indéfiniment.

Certes, les puristes objecteront que dans cette situation la quote-part des frais d'acquisition afférente au terrain est définitivement perdue, soit un montant de 17 500 € puisque le terrain représente 50 % du coût de l'investissement.

Mais il s'agit ici d'un cas limite où la quote-part du terrain représente un montant très significatif du coût total.

Remarquons de plus que la rentabilité de cet exemple est de 6 % et qu'un rendement inférieur ne fera qu'accroître l'inconvénient de la comptabilisation en charges.

## Quelle conclusion en tirer ?

Avant tout qu'un plan d'amortissement trop rapide représente bien souvent une triple aberration :

1. tout d'abord car elle accroît le risque d'une remise en cause fiscale,
2. ensuite, car les limitations imposées par l'article 39 C en limitent les effets,
3. enfin, car dans certaines situations, cela accroît le risque d'une perte des déficits comme il vient de l'être démontré.

Ensuite, que dans notre devoir de conseil, il semble impossible d'accompagner un client dans une acquisition éligible au LMNP sans établir au préalable un prévisionnel complet des conséquences comptables et fiscales de l'investissement sur une période qui paraît ne pas devoir être inférieure à la durée de l'emprunt.

Enfin, et c'est sans doute la conclusion et le conseil le plus efficace que je puisse vous donner, **inscrivez-vous sans tarder au séminaire de gestion de patrimoine organisé par ECF et le CEP**, qui se tient cette année à GOA<sup>13</sup> et au cours duquel notre ami Jacques DUHEM interviendra en détail sur tous ces aspects.



Serge Anouchian

🐦 : @AnouchianS

13 - Le programme est éminemment plus varié et je vous invite à consulter sur le site ECF le détail de la partie pédagogique de ce séminaire : [www.e-c-f.fr/ emailing/ecf-gestion-patrimoine-goa.pdf](http://www.e-c-f.fr/ emailing/ecf-gestion-patrimoine-goa.pdf)