

Image not found or type unknown



Achat/dépenses déductibles

Par **Gérard SASU**, le **04/05/2021** à **18:16**

Bonjour,

Nous (particulier) possédons un bien immobilier, que nous mettrons en location de la façon suivante:

Automne hiver: façon gites, airbnb, location saisonniere.

Printemps ete: Ma SASU sera locataire (bail commerciale saisonnier) pour 6 mois.

Ma question concernent les achat/dépenses:

Selon qui doit ou peut les déduire fiscalement cela determine qui effectue ces dépenses.

Peinture des murs (sur 200m2..)

Achat de materiel necessaire toute l'année (cuisine, linge, etc...)

Achat de materiel spécifique: tapis de gym, table de massage, accessoire jardin,etc..

SI ces la SASU qui paye, les dates de facturations doivent-elle coïncider avec les dates du bail saisonnier?

Merci bcp

Par **Gérard SASU**, le **04/05/2021** à **18:18**

Désolé, j'ai validé avant de corriger mes fautes :(

Par **john12**, le **06/05/2021** à **11:00**

Bonjour,

Avant de pouvoir vous répondre, il faudrait préciser la situation sur votre montage qui n'est pas courant et sur l'avancement du projet, puisque j'ai cru comprendre que l'activité n'avait pas encore débuté.

Vous voulez donc faire de la location meublée, avec, si je présume bien, des activités parahotelières qui seraient exercées par la SASU. Est-ce bien cela ?

On aurait donc un LMNP individuel (si conditions de recettes et revenus du foyer remplies) propriétaire de l'immeuble et une société exerçant une activité de parahotellerie de façon saisonnière, en printemps, été.

Je suppose que le LMNP opterait pour le réel simplifié, afin de pouvoir amortir les locaux.

Est-ce bien cela ? Pourquoi créer une SASU et ne pas exercer la totalité de l'activité dans le cadre de l'entreprise individuelle ?

Dans l'attente de vos précisions,

Bien cordialement

Par **Gérard SASU**, le **06/05/2021** à **16:19**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Effectivement nous venons juste de signer le compromis d'achat du bien en question. Ce bien est une double maison. Deux maisons qui communiquent. Une pour ma RP, une pour le locatif (8 chambres, 2 SAM, cuisine, 3 sdb etc..)

Je ne suis pas sûr de saisir vraiment le vocabulaire dans votre réponse. Avec mes mots à moi: je loue à la saison basse ce logement (airbnb, particulier , façon gîte, les gens sont autonomes). Saison haute, je loue le bien à ma SASU qui y organisera et animera des séjours "bien être" (ou à d'autres thérapeutes qui souhaitent y organiser leur propres séjours avec leurs clients)

LMNP, je ne connais pas.

SASU parce que cela m'a été conseillé ;), mais surtout parce que je regroupe aussi dans les activités de ma SASU mon activité en libéral de sophrologue et musicothérapeute. L'idée dans deux ans est d'y employer mon épouse.

J'espère que cela vous éclaire... merci

Par **john12**, le **06/05/2021** à **18:53**

Bonsoir,

J'ai bien fait de poser des questions, car la situation n'est pas exactement celle que j'avais envisagée, en l'absence de détails de votre part. Ceci dit, le cadre général demeure.

Avant de vous donner mon sentiment et mon avis, je voudrais savoir si vous avez un comptable ou conseil ou si vous comptez assurer seul la gestion juridique, comptable et fiscale des 2 structures (entreprise individuelle et SASU). Si vous avez un comptable, pourquoi ne pas lui avoir posé la question avant de venir sur un forum, étant précisé qu'il aurait disposé, s'il existe, de plus d'éléments que nous, pour porter un jugement éclairé sur la situation ?

Pour revenir au sujet, en tant personne physique, vous ferez donc de la location meublée, directement en basse saison et indirectement en louant saisonnièrement à la SASU pour organiser des activités en lien avec votre activité libérale de sophrologie et musicothérapie.

Quand je parlais de LMNP, je voulais dire " Location meublée non professionnelle". Si vous tapez LMNP sur votre navigateur, vous obtiendrez des quantités de réponses. Je pensais, naïvement peut-être, que vous aviez un peu étudié la question avant de vous lancer.

Je suppose que vous savez que la location meublée relève des BIC (bénéfices industriels et commerciaux) avec un régime de droit commun, le régime micro applicable si les recettes brutes n'excèdent pas 72600 € et un régime réel sur option, permettant d'inscrire l'immeuble à l'actif du bilan et de l'amortir (hors valeur du terrain).

Je suppose que vous opterez pour le régime du réel simplifié, afin d'amortir le bâtiment loué et tout le mobilier et matériel nécessaire à l'exploitation. En régime micro, vous seriez imposé forfaitairement sur 50% des recettes brutes (29% si vous êtes classé meublé de tourisme).

Je ne m'étends pas sur le sujet pour l'instant, puisqu'il ne concerne pas votre interrogation. Vous me direz plus tard si vous avez des interrogations plus précises.

Pour répondre directement à votre 1ère question, il ne suffit pas de raisonner uniquement en terme de déduction fiscale. Il faut aussi qu'il y ait une certaine cohérence dans le schéma que vous mettez en place, car il ne faut pas oublier que l'administration fiscale, nonobstant le fait qu'elle n'ait pas le droit de s'immiscer dans la gestion des entreprises, peut contrôler la normalité des décisions prises par les dirigeants et rectifier celles qui relèvent d'une gestion anormale.

Dès lors qu'à titre individuel, vous faites de la location meublée, via Aibnb ou par sites d'annonces, il est logique que ce soit l'entreprise individuelle qui finance les travaux sur la maison louée (peinture notamment) ainsi que les achats de meubles, matériels et autres ustensiles nécessaires à l'activité.

Pour les travaux sur la maison louée, ils devraient être inscrits à l'actif de l'entreprise individuelle de location meublée (peinture notamment), en cas d'option pour le réel simplifié bien sûr.

Par contre, l'achat de matériels spécifiques qui seront certainement utilisés essentiellement dans le cadre des activités de la SASU (tapis de gym, table de massage, accessoire jardin, etc..) pourrait être financé par la société. Bien sûr, les factures correspondantes doivent être

établies au nom de la SASU. Il serait préférable que les dates de facturation se rapprochent de la période du bail saisonnier pour, si besoin, justifier de l'intérêt des investissements pour l'activité sociale, car il pourrait être considéré comme anormal que la société prenne en charge, **sans contrepartie**, des dépenses incombant ou utilisées par l'entreprise individuelle.

Cordialement

Par **Gérard SASU**, le **06/05/2021** à **19:28**

Je vous remercie,

Nous n'avons pas encore de comptable. Ce sera pour 2022. Mais vous avez raison rien n'empêche d'en consulter un.

Je vais me pencher sur votre réponse pour en comprendre le plus possible, puis prendre contact avec un professionnel. Cela me semble judicieux.

Merci

Par **Gérard SASU**, le **06/05/2021** à **19:43**

Après relecture, effectivement ce sera du LMNP, et concernant "qui achète quoi", cela semble effectivement bien logique ;)

Seule la partie "inscrire l'immeuble à l'actif", "amortissement" est encore abstraite à mes yeux.

Mais merci bcp :)

Par **john12**, le **06/05/2021** à **20:01**

Inscrire à l'actif implique, comme déjà dit, d'opter pour un régime réel d'imposition. Cela consiste à immobiliser la valeur de l'immeuble pour pouvoir passer des dotations aux amortissements. Les comptables savent faire cela, même s'il est vrai que la déduction des amortissements obéit à des règles particulières et un peu complexes en matière de location meublée.

Enfin, mais je suppose que vous le savez, la location meublée requiert une inscription auprès du greffe du tribunal de commerce, en souscrivant un imprimé P0i.

Je vous conseille de consulter, si vous ne connaissez pas bien le régime.
A + peut être