



Amortissement LMNP BIC réel

Par **MithLC**, le 18/05/2024 à 14:16

Bonjour,

J'ai un appartement que j'exploite en location meublée. Si j'opte pour le régime BIC réel du LMNP, dois-je obligatoirement prendre en compte les amortissements pour déterminer mon résultat ? En effet, l'avantage offert par le LMNP au BIC réel, qui permet de déduire des loyers les amortissements sans que ces derniers soient pris en compte pour déterminer la plus-value à la revente, va disparaître. Pour le moment, j'ai assez de charges pour avoir un résultat nul, et je préférerais ne pas pratiquer d'amortissement de la construction et n'utiliser que l'amortissement des meubles. De cette manière, j'anticiperai ce changement de loi évoqué ci-dessus.

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par **Marck.ESP**, le 18/05/2024 à 14:51

Bienvenue sur Legavox.

Nous entrons dans une période cruciale pour les investisseurs en immobilier locatif sous le régime de location meublée non professionnelle (LMNP).

Personnellement, je vous recommande un expert-comptable pour vous assurer que cette décision est adaptée à votre situation spécifique, mais nous aurons peut-être la visite de John12, qui aura certainement un avis éclairé. Un peu de patience.

Par **john12**, le 19/05/2024 à 19:19

Bonjour,

Je précise d'emblée que je n'ai pas de location meublée et que je ne suis pas expert en location de ce type. Je suis ce sujet d'assez loin. Je vous communique donc les principes généraux du droit fiscal et mon avis. Pour le reste, comme vous l'avez signalé, le régime de la location meublée est en cours d'examen au parlement et il devrait être durci, sans que l'on

connaisse encore les modifications qui seront finalement adoptées.

Ce qui est sûr, c'est que si vous optez pour le réel et **inscrivez votre immeuble à l'actif du bilan**, vous devez obligatoirement amortir l'immeuble loué, hors valeur du terrain bien sûr, en application de [l'article 39B du code général des impôts](#). **Si les amortissements ne sont pas comptabilisés, ils sont réputés irrégulièrement différés et leur déduction est définitivement perdue, comme prévu au 2ème alinéa de l'article 39B précité.**

Pour assurer le respect des dispositions de l'article 39B du CGI et sanctionner l'infraction à l'obligation d'amortissement minimal, les dispositions de [l'article 39 duodecimes du CGI](#) prévoient enfin que les plus-values à court terme résultant de la cession des éléments de l'actif immobilisé (et donc notamment des immeubles) sont majorées et les moins-values à court terme diminuées des amortissements expressément exclus des charges déductibles **ou irrégulièrement différés.**

La solution que vous proposez n'est donc pas possible ou du moins, elle n'est pas avantageuse, fiscalement.

Evidemment, **il y a toujours la possibilité de ne pas inscrire l'immeuble à l'actif du bilan**, celui-ci restant alors dans le patrimoine privé, mais dans cette hypothèse, assez insolite en pratique, **vous perdriez la possibilité de déduire les charges de la propriété afférente à l'immeuble** maintenu dans le patrimoine privé, à savoir la taxe foncière, les intérêts d'emprunt, si l'immeuble a été financé à crédit et bien sûr l'amortissement. Seules seraient déductibles les charges locatives de l'immeuble (petites réparations, notamment).

Voilà ce que je peux vous dire, pour l'instant.

Cordialement