



# Entreprise Individuelle et comptabilité : double activité avec différents régimes de TVA

Par **PierrotCouvreur**, le **27/07/2025 à 10:33**

Bonjour, je suis artisan dans le BTP au sein d'une entreprise individuelle soumise au régime réel d'imposition et à la TVA. J'ai également deux appartements que j'ai mis en location nue au régime réel et qui font donc l'objet d'une comptabilité et d'une déclaration fiscale séparée de mon activité d'artisan.

Problématique : je souhaiterais mettre l'un de ces appartements en location courte durée meublée. Il me semble judicieux pour des raisons administratives (à tort, peut-être) d'intégrer cette nouvelle activité (location meublée) à mon entreprise individuelle. En effet, ces revenus sont tous les deux dans la même catégorie, à savoir : bénéfices industriels et commerciaux.

Ma question concerne la TVA et sa comptabilisation : en effet, les loyers en meublé ne sont pas soumis à la TVA, j'en déduis donc que je ne pourrai pas non plus récupérer la TVA sur mes investissements dans l'appartement : travaux, meubles, .... Dans le traitement de la TVA en comptabilité, je dois donc bien séparer ce qui relève de mon activité d'artisan de celle qui relève de la location meublée ?

Exemple : j'achète un frigo pour l'activité de location, la TVA n'est pas récupérable, je comptabilise en 6352. J'achète une palette de tuile pour mon activité de couverture, je passe la TVA en 44566 ?

La méthode est-elle correcte ?

Par **john12**, le **27/07/2025 à 14:09**

Bonjour,

Je ne crois pas qu'il soit judicieux d'intégrer la location meublée, à votre activité principale d'artisan dans le BTP, après avoir modifié l'objet social de votre entreprise, pour y adjoindre la location meublée. Il me semble préférable de créer un compte séparé de location meublée, pour lequel vous pourriez opter pour le réel, si vous souhaitez déduire vos charges réelles et amortir l'immobilier loué, hors valeur du terrain, bien sûr.

En effet, en application de l'[article 155-II du CGI](#), "Les produits et charges afférents à des actifs qui ne sont pas utilisés pour l'exercice de l'activité professionnelle, même s'ils se situent dans le prolongement de celle-ci, ne sont pas pris en compte dans le résultat professionnel en raison du fait qu'ils ne proviennent pas de l'activité exercée à titre professionnel." C.F. [BOI-BIC-BASE-90, notamment n° 210](#). Autrement dit, si vous intégrez les résultats de la location meublée dans votre activité principale, exercée à titre professionnel, vous devrez, lors de l'établissement des comptes annuels, les extourner du résultat de l'activité principale, pour les imposer séparément.

Par ailleurs, au plan de la comptabilité et de la gestion des 2 activités, il me semble plus simple de séparer les 2 activités, dont l'activité accessoire non professionnelle de location meublée, chaque activité étant déclarée séparément. Comme vous l'avez dit, la location meublée n'est pas soumise à la TVA et partant, la TVA d'amont n'est pas déductible. Dans la comptabilité de la location meublée, vous enregistrerez donc vos charges et investissements TTC.

Voilà ce que je pouvais dire sur le sujet.

Je ne sais pas si vous avez un comptable, mais dans l'affirmative, vous devriez lui en parler.

Restant disponible, pour compléter ou préciser,

Bon dimanche

Par **PierrotCouvreur**, le **27/07/2025 à 16:01**

Merci beaucoup pour votre réponse précise et les références aux BOI très instructives.

Comme je pratique moi-même ma comptabilité à l'aide de logiciel en ligne, j'aurais souhaité pouvoir tout inscrire dans le même "compte" pour des raisons d'optimisation administratives. D'après vos dires et le BOI, cela est possible (même si vous semblez le déconseiller), à condition de bien séparer les revenus BIC professionnels de ceux non-professionnels en extournant les résultats des activités non-professionnelles.

Je comprends que cela n'est pas optimal en termes de lisibilité, mais cela m'évite de payer un forfait supplémentaire pour l'ouverture d'une comptabilité dédiée. D'autant plus que je souhaiterais également faire de la location d'outils, ce qui viendrait encore ajouter une nouvelle activité.

En résumé, il n'y a donc pas d'obstacle légal à enregistrer les écritures d'activités de natures différentes au sein d'une même comptabilité d'entreprise individuelle, à condition de pouvoir isoler le résultat de chacune de ces activités (sauf dans le cas d'une activité marginale : produits

Par **john12**, le **27/07/2025 à 16:26**

Oui, c'est bien cela. Sur le principe, les 2 activités relèvent des BIC, l'une étant principale, l'autre secondaire et non professionnelle. Si on se réfère au BOI dont je vous ai fourni les références, le résultat non professionnel doit être extourné des résultats, extra-comptablement, pour être imposé dans la catégorie concernée qui, en l'espèce, est la même que l'activité principale (BIC).

Ceci dit, dans mon activité fiscale passée, je n'ai pas souvenir d'avoir rencontré des contribuables regroupant de la location meublée avec une autre activité BIC principale. Habituellement, les gens séparent les activités et créent 2 comptes séparés, avec des comptabilités distinctes, ce qui permet, outre la simplification comptable dont j'avais parlé, de gérer, aussi la question des cotisations sociales qui devraient être différentes pour la location meublée, celle-ci devant relever du LMNP, je présume.

Aussi, je pense que vous devriez soumettre le problème à votre SIE, afin d'être informé sur la faisabilité du regroupement et sur les modalités de déclaration de la location meublée, une fois extournée du résultat principal (report sur une liasse distincte, etc...).

Vous pouvez poser la question, sur votre messagerie professionnelle sécurisée. Une réponse devrait vous être apportée rapidement.

Si vous le faites, vous pourriez m'informer de la décision de votre SIE, sachant que, comme déjà dit, je n'ai jamais vu le montage proposé.

Cordialement

Par **PierrotCouvreur**, le **29/07/2025 à 15:10**

Bonjour John,

J'ai suivi vos préconisations et j'ai contacté mon SIE, je joins ici ma question:

"

Bonjour, j'ai une entreprise individuelle dans la couverture du bâtiment en activité principale. J'ai également deux appartements en location nue qui génèrent des revenus foncières. Je souhaiterais mettre l'un de ces appartements en location meublée et donc transférer des revenus foncières en BIC. Je souhaiterais également développer une activité de location de matériels et outils en activités annexes non professionnelles.

Je souhaite regrouper toutes ces activités au sein de l'EI dans une comptabilité commune. Le résultat de chaque activité "annexes" serait calculé en fin d'exercice et extournés pour le calcul du résultat professionnel. Chaque résultat étant imputé dans la catégorie d'imposition adéquat (revenus foncières, BIC non professionnels, BIC professionnels). Mon interprétation du BOI-BIC-BASE-90 semble rendre cette méthode conforme, mais je voudrais avoir une confirmation de votre part.

Cette méthode comptable est-elle conforme à la réglementation ?

"

La réponse m'a été faite par téléphone et est positive. Il est tout à fait possible de cumuler l'ensemble des activités dans une comptabilité commune et de les extourner en fin d'exercice

pour les distribuer en BIC non-professionnels, ou revenus fonciers (selon la nature de la location). Ceci, à condition que l'appartement dans lequel je souhaite faire de la courte durée soit bien dans le même département que le siège social de l'entreprise. Je n'ai pas cherché à comprendre pourquoi...

Merci à John12 pour votre contribution.

Par **john12**, le **29/07/2025** à **15:14**

Bonjour Pierrot,  
Merci pour votre retour.  
Bonne journée