



Immo et amortissement bien immobilier SAS

Par **Nicolas BDU**, le **18/04/2022** à **16:15**

Bonjour,

Dans le cadre d'une SAS dont l'activité est l'immobilier locatif (similaire à la SCI à l'IS), je me pose la question du traitement comptable des appartements achetés pour les mettre en location.

Est-ce possible de les amortir en bloc, par ex sur 50 ans, sans distinction des sous ensembles ?

Je compte également immobiliser les frais d'acquisition qui peuvent être agrégés à l'immobilisation concernée, il me semble que ceux-ci sont amortissables sur 5 ans mais je ne trouve plus l'info ?

D'avance merci

Par **john12**, le **18/04/2022** à **21:41**

Bonsoir,

"Dans le cadre d'une SAS dont l'activité est l'immobilier locatif (similaire à la SCI à l'IS), je me pose la question du traitement comptable des appartements achetés pour les mettre en location.

Est-ce possible de les amortir en bloc, par ex sur 50 ans, sans distinction des sous ensembles ?"

Etant précisé, à titre liminaire, que la valeur du terrain n'est pas amortissable, vous ne pouvez pas amortir en bloc les immeubles loués. Vous devez les amortir par composants, conformément aux dispositions comptables (article 311-2 du plan comptable général), mais aussi fiscales (article 15 bis de l'annexe II du code général des impôts). BOI-BIC-CHG-20-10-10, n° 150 et suivants notamment (<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1841-PGP.html/identifiant=BOI-BIC-CHG-20-10-10-20141013>).

"Je compte également immobiliser les frais d'acquisition qui peuvent être agrégés à l'immobilisation concernée, il me semble que ceux-ci sont amortissables sur 5 ans mais je ne

trouve plus l'info ?"

Sur le plan comptable ([PCG, art. 321-10 et art. 321-15](#)), les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition d'une immobilisation peuvent, sur option, **être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation ou comptabilisés en charges.**

Les dispositions de l'[article 38 quinquies de l'annexe III au CGI](#) prévoient que sur le plan fiscal, comme en matière comptable, les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition peuvent **soit être portés à l'actif du bilan en majoration du coût d'acquisition de l'immobilisation à laquelle ils se rapportent, soit être déduits immédiatement en charges.**

L'option retenue est irrévocable et s'applique à toutes les immobilisations corporelles et incorporelles acquises. Une option distincte s'applique aux titres immobilisés, y compris titres de participation, et aux titres de placement.

C.F. BOI-BIC-CHG-20-20-10, n° 140 et suivants (https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1846-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHG-20-20-10-20190109#Frais_d%E2%80%99acquisition_des_imm_23)

Si vous choisissez d'immobiliser les frais d'acquisition, vous devrez donc, après ventilation entre la structure et les composants, les amortir au même rythme que les immobilisations concernées (structure et composants).

L'amortissement sur 5 ans concerne les frais d'établissement qui sont définis comme étant les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de l'entreprise, mais dont le montant ne peut être rapporté à des productions de biens et de services déterminés (art. R 123-186 du code de commerce). Ces dépenses concernent les frais de constitution des sociétés et(ou) les frais de premier établissement, mais pas les frais d'acquisition des immobilisations.

Bien cordialement

Par **Nicolas BDU**, le **18/04/2022 à 23:32**

Merci beaucoup pour cette réponse John12.

Je vais rattacher les frais au montant du bien et amortir le tout par composants.

Si par la suite je fais des travaux (électricité par ex) ou que je remplace la chaudière je crée une immobilisation dédiée suivant le compte idoine et je l'amortie sur la durée préconisée (10 ans) de manière isolée depuis la réalisation de la dépense c'est correct ?

D'avance merci.

Par **john12**, le **19/04/2022 à 08:39**

Bonjour,

Oui, c'est bien cela.

Si vous faites de nouveaux investissements, vous devez les immobiliser et les amortir, au taux habituels, prévus par les usages. Si ces investissements remplacent un investissement précédemment immobilisé, vous devez, évidemment, sortir du bilan, la valeur nette comptable de l'élément supprimé.

Bonne journée

Par **Nicolas BDU**, le **19/04/2022** à **10:40**

Merci beaucoup pour votre aide !
Excellente journée

Par **Nicolas BDU**, le **23/04/2022** à **18:35**

Bonjour,

J'ai mis en place un CCA avec un taux d'intérêt égal au taux d'intérêt maximal déductible de l'exercice considéré. Les intérêts sont capitalisés.

Ma question porte sur la terminologie "intérêts percus".

Est-ce que les intérêts capitalisés de l'exercice, capitalisés non versés, sont considérés comme versés au sens fiscal ? et auquel cas je dois dérouler :

l'imprimé fiscal unique, ou [IFU](#) (ou 2561), qui reprend toutes les déclarations de revenus de capitaux mobiliers de l'année, pour le 15 février de l'année suivante ;
sur la [liasse fiscale](#) pour la fraction qui n'est pas déductible fiscalement (sans objet pour moi du coup car taux max déductible);
sur la déclaration de revenus de l'associé personne physique concerné.

et finalement le fait de ne pas les verser effectivement m'exonère juste de l'imprimé 2777-SD, qui doit être transmis pour le 15 du mois qui suit leur versement .

d'avance merci

Par **john12**, le **23/04/2022** à **19:11**

Bonsoir,

La jurisprudence a toujours considéré que l'inscription au crédit du compte-courant d'associé, valait mise à disposition de l'associé, autrement dit paiement des sommes concernées et donc imposition au nom du bénéficiaire au titre de l'année d'inscription au crédit du compte-courant.

Il n'en va différemment que dans certaines situations exceptionnelles où il peut être considéré que l'inscription en compte-courant ne constitue pas mise à disposition du revenu. Ce peut être le cas, par exemple, lorsque la situation de trésorerie de la société rend tout prélèvement financièrement impossible.

Hormis cette dernière situation, dès lors que l'inscription en compte-courant vaut mise à disposition de l'associé, les déclarations relatives au versement des intérêts doivent être déposées, comme pour un versement effectif, et notamment l'IFU ou le 2777-SD.

Cordialement

Par **Nicolas BDU**, le **23/04/2022** à **21:38**

Merci beaucoup john.

Bon du coup je suis en retard car l'exercice est clos au 31/12...
L'IFU suffit du coup ? Et pas besoin d'un 2777 SD ?

Par **john12**, le **23/04/2022** à **22:08**

La souscription de l'IFU qui est utilisé par le fisc pour préremplir la déclaration des revenus et par les bénéficiaires pour effectuer leur déclaration, ne dispense pas de déposer le 2777 SD et de payer le PFU exigible (30%, contributions sociales incluses), PFU régularisé par le déclarant, lors du dépôt de la 2042.

Cdt

Par **Nicolas BDU**, le **23/04/2022** à **22:39**

super merci beaucoup