

Plus-value immobilière et location meublée : attention à l'amortissement des travaux



Les travaux amortis ne pourraient pas à la fois minorer l'assiette imposable à l'IR et l'impôt de plus-value immobilière des particuliers...

L'administration fiscale considère que les travaux qui ont été amortis constituent des dépenses qui ont déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu. Les travaux qui ont minoré le revenu imposable LMNP d'un associé d'une SARL de famille par le biais de l'amortissement ne peuvent pas majorer le prix d'acquisition pour le calcul de la plus-value immobilière à l'occasion de la cession du bien par la société.

Principe

Le loueur meublé non professionnel (LMNP) relève, au titre des cessions qu'il réalise en direct ou par l'intermédiaire d'une SARL de famille, du régime des plus-values immobilières.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182
Immatriculée à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCIF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

Le prix d'acquisition acquitté (par le contribuable ou par la société) peut faire l'objet de majoration, pour un montant réel ou forfaitaire, au titre des frais d'acquisition et des travaux réalisés sur le bien. Seuls les travaux qui relèvent de dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration peuvent majorer le prix d'acquisition s'ils n'ont pas déjà été retenus pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Dépenses prises en compte pour la détermination de l'IR

Le BOFip définit les dépenses « prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu » comme celles qui ont fait l'objet d'une déduction au titre de l'IR, soit du revenu global, soit du revenu catégoriel. Cette rédaction pourrait tendre à exclure les travaux réalisés dans le cadre d'une location meublée puisque ces derniers ne viennent pas directement en déduction du revenu imposable, mais sont amortis sur une durée d'amortissement.

En revanche, la rédaction du code général des impôts semble inclure toutes les dépenses réalisées susceptibles d'impacter le revenu imposable, qu'elles viennent en déduction ou en amortissement : « dépenses qui n'ont pas déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu ». Cette lecture est consacrée par la Cour administrative d'appel de Douai. On sera attentif à la confirmation par une chambre de la Cour de cassation ou le Conseil d'Etat.

En présence de revenus imposables au régime micro-BIC, il pourrait être fait application des règles applicables en matière de micro-foncier ou applicables en matière de plus-values professionnelles : l'abattement de 50 ou 71 % (voire 92 %) serait réputé couvrir les charges d'amortissement des travaux réalisés. Les travaux, amortis forfaitairement, ne pourraient pas venir majorer le prix d'acquisition.

Notons qu'en matière de frais d'acquisition, il est toujours possible de majorer le prix d'acquisition pour le montant réel de ces frais, qu'ils aient été amortis (sur la durée d'amortissement de l'immeuble) ou déduits l'année de leur paiement.

Quels travaux peuvent majorer le prix d'acquisition ?

Pour le calcul de la plus-value immobilière des particuliers, il conviendra alors :

- soit de retenir le forfait travaux de 15 % pour des immeubles détenus depuis plus de 5 ans (par la personne physique pour une cession en direct ou par la SARL de famille pour une cession par la société) ;
- soit de retenir les travaux pour leur montant réel en opérant un double retraitement :

Il faudra dans un premier temps identifier parmi les travaux réalisés ceux qui peuvent venir en majoration du prix d'acquisition, c'est-à-dire : les travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou d'amélioration.

et, dans un second temps, retenir le montant de ces mêmes travaux qui n'ont pas encore fait l'objet d'un amortissement (en cas de cession du bien pendant la durée d'amortissement). Ce montant serait à apprécier pour sa valeur résiduelle réelle ou selon un plan d'amortissement « fictif » pour les revenus imposés au micro-BIC ;

Les travaux de réparation et d'entretien ne peuvent pas venir en majoration du prix d'acquisition, quand bien même ils n'auraient pas été intégralement amortis.

Vous voulez en savoir plus sur l'investissement immobilier ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00