

Selection Presse

ZOOM sur le LMP

Le loueur en meublé professionnel & la pratique de l'amortissement

L'immeuble donné en location peut être amorti et cet amortissement vient en déduction du bénéfice imposable. Encore faut-il savoir quelle durée retenir, sur quelle base effectuer les calculs et qui peut le pratiquer.

➤ **Quelles sont les durées d'amortissement les plus couramment pratiquées ?**

Les amortissements doivent être calculés en fonction de la durée normale d'utilisation de l'immeuble, donc de sa qualité de construction et de sa durée de vie prévisible.

La plupart des professionnels ont pratiqué à l'époque et pratiquent toujours aujourd'hui un taux, dans tous les cas linéaire, fondé généralement sur une durée de vingt à trente-trois ans pour les constructions. Cette position pragmatique depuis près de vingt ans est en ligne avec la position reprise alors pour l'exonération de la taxation des plus-values privées qui, jusqu'en 2004, était de vingt-deux ans. Or cette position vient d'être renforcée par la réforme de la taxation des plus-values immobilières privées, exonérées au bout de quinze ans, ce qui donne un avantage aux particuliers face aux professionnels. La balance est donc inversée, et conserver les taux précédents conforte ainsi une position de principe constante et cohérente.

Deuxièmement : en revanche, l'administration précise, conformément à la logique économique, par l'article 39 C du CGI, que « l'amortissement des biens donnés en location est réparti sur la durée normale d'utilisation suivant les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat ». Or le Conseil d'Etat reprend dans l'article 30, annexe II du CGI, que « les biens donnés en location sont amortis sur leur durée normale d'utilisation, quelle que soit la durée de location ».

A ce titre, la Cour d'appel administrative de Bordeaux, pour sa part, a admis un taux de 5 % pour un immeuble clés en main dès lors que ce taux est conforme aux usages de la profession (28 mars 2000, n° 98-2154). Le délai de vingt ans a été confirmé aussi par l'instruction du 12 mars 1996 (BOI 3 D-1-96) en ce qui concerne la réintégration éventuelle de la TVA remboursée sur le prix d'acquisition en

cas de cession avant ce terme de l'investissement ayant bénéficié de ce remboursement. En effet, cette instruction a eu pour effet de porter de dix à vingt ans ce délai. Aucune régularisation n'est donc due au-delà de cette durée, ce qui confirme donc un « amortissement » de cette dette sur vingt ans aussi.

➤ **Quels sont les taux qui s'appliquent pour le mobilier ?**

Notons que si M^e Le Boulc'h indique pour le mobilier et les équipements une fourchette de 10 à 20 %, il n'est pas déraisonnable d'utiliser, selon le cas, des durées de cinq à dix ans pour le mobilier et l'équipement. La Cour d'appel administrative de Bordeaux du 6 novembre 2001 (n° 98-399) retient 5 % pour les meubles anciens.

➤ **Quelle est la date de départ de l'amortissement à retenir en cas d'achat en Vefa ?**

L'amortissement d'un actif commence à la date de début de consommation des avantages économiques qui lui sont attachés. Cette date correspond généralement à la mise en service de l'actif (PCG, art. 322-4-2). Toutefois, selon l'administration, la date de départ peut être « légèrement » retardée. En effet, la date du début de l'amortissement est aussi celle du terme de la période d'incorporation des coûts, à savoir, au plan comptable comme au plan fiscal, la date à laquelle le niveau de performance de l'immobilisation aura atteint le rendement initial attendu par la direction de l'entreprise (PCG, art. 321-11).

➤ **Qu'entend-on par amortissements réputés différés, encore appelés ARD ?**

Revenons sur la notion d'amortissements non déduits ou « réputés différés ». M^e Le Boulc'h précise à ce propos : « Les amortissements non déduits seront mis en réserve jusqu'à ce que ... »

Selection Presse

... l'activité redevienne bénéficiaire. La réintégration des amortissements pratiquée en application de l'article 39 C du Code général des impôts ne correspond pas à la pratique des amortissements différés (ARD) en période déficitaire. Il ne s'agit pas d'une décision de gestion, mais d'une obligation légale de réintégration. » Il conclut en précisant qu'il ne faut pas porter la réintégration sur la ligne de l'imprimé fiscal réservée aux ARD (cf. chapitre sur la CSG). Il faut donc désormais parler d'amortissements non déduits mis en réserve. Notons toutefois que, jusqu'au 1^{er} janvier 2005, la question se posait encore entre ARD et ADD (amortissements dont la déduction est différée). Depuis, la question est sans objet puisque la distinction entre le déficit ordinaire sur cinq ans et les ARD reportables sans limite a été abrogée. La non-limite de report n'existant plus pour les ARD, cela conforte bien le fait que pour le LMP nous sommes en régime d'ADD et non d'ARD.

➤ Quel est le montant des amortissements à mettre en réserve ?

Une fois ces calculs effectués, les amortissements mis en réserve correspondent aux amortissements totaux moins les amortissements déductibles (de l'exercice). Comme l'indique M^e Le Boulc'h : « Cette règle limite la déduction des amortissements à un plafond égal à la différence entre le loyer et les autres charges relatives au bien loué. » A ce sujet, notons en passant que cela n'a pas d'incidence sur le sort de la plus-value, en cas de cession de l'immeuble après cinq ans d'exploitation en LMP.

➤ Comment s'effectue la reprise des amortissements mis en réserve ?

Il est donc clair que l'amortissement ne peut aboutir à créer un déficit imputable. En revanche, il peut être utilisé au fur et à mesure de la perception des recettes, au prorata de son accumulation, pour ramener le résultat fiscal à zéro. En effet, durant toute la période déficitaire résultant d'un achat LMP à crédit, outre que les amortissements doivent être constatés dans les écritures comptables comme indiqué ci-dessus, pour éviter toute contestation fiscale ultérieure, s'ils ne peuvent être déduits, ils doivent aussi être mis en réserve pour la fraction non utilisée. Selon une analyse de *Lamy/Les Nouvelles Fiscales* du 6 mai 2008, à compter du 1^{er} janvier 2007, si la

location est effectuée par une structure soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, l'amortissement déductible au titre de l'exercice serait plafonné à trois fois le montant des loyers acquis, et cela pendant les trois ans qui suivent le début de la location. Au-delà de ces trente-six mois, il n'existerait plus de limitation.

Cela est nouveau, et pourrait présenter un intérêt vis-à-vis de la détention en direct. De plus, les structures possédant un bien exploité dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE), en dehors du Liechtenstein, seraient éligibles à ce dispositif, sous des conditions de formalisme strictes.

➤ En cas de décès du LMP avec reprise d'activité, quelles sont les bases de reprise des amortissements ?

En cas de transmission à titre gratuit, ce qui est le cas lors d'un décès, sous réserve de l'application de l'article 151 septies du Code général des impôts (exonération des plus-values pour une activité de plus de cinq ans avec des recettes inférieures aujourd'hui à 250 000 €) et sous réserve bien sûr de la continuation d'activité en tant que LMP, l'article 38 quinquies de l'annexe III du CGI s'applique, à savoir que la « valeur d'origine s'entend... pour les immobilisations acquises à titre gratuit de la valeur vénale ».

➤ En cas de transmission à titre gratuit sans décès, en est-il de même ?

Dans les autres cas de transmission à titre gratuit d'entreprise individuelle, c'est l'article 41 du CGI qui s'applique, c'est-à-dire un sursis d'imposition des plus-values éventuelles au titre du bénéfice imposable, avec en contrepartie la continuation des amortissements selon la valeur résiduelle constatée dans les livres de l'entreprise. Cette deuxième solution est donc moins favorable.

➤ Faut-il amortir l'usufruit du LMP en cas de démembrement ?

En toute logique, ce droit est amortissable sur un fondement économique lié à l'espérance de vie de son titulaire. C'est la position de M. Pierre Fernoux.

Il reste à la mettre en œuvre, et dans la pratique c'est moins limpide que le simple énoncé du principe. Le fisc est réticent, même si la jurisprudence va en ce sens. ■