

Dernière mise à jour le 24 mars 2016

Les amortissements et les revenus locatifs

Le système de l'amortissement Les biens inscrits à l'actif se déprécient, ce qui constitue une perte. Afin de prendre en considération ce phénomène, il est possible de déduire chaque année ...

Sommaire

- Le système de l'amortissement
- Amortissements et location nue
- Amortissements et locations meublées

Le système de l'amortissement

Les biens inscrits à l'actif se déprécient, ce qui constitue une perte. Afin de prendre en considération ce phénomène, il est possible de déduire chaque année une charge non décaissable (c'est à dire sans sortie d'argent consécutive), égale à un pourcentage de la valeur d'inscription du bien à l'actif.

Ce procédé est appelé amortissement et est prévu par les règles comptables.

Parfois, le mécanisme de l'amortissement procède d'une disposition législative visant à favoriser les investissements locatifs.

Amortissements et location nue

On rappelle que la location nue est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Ce régime d'imposition ne permet pas de déduire d'amortissement.

Toutefois, afin de faciliter les investissements immobiliers, le législateur a prévu certains régimes de faveur permettant d'amortir le bien acquis : Perissol, Robien, Besson...

Bien que ces régimes ne s'appliquent plus aux nouveaux investissements (ils ont été remplacés par des réductions d'impôt, dans le cadre des lois Pinel, Duflot ou Scellier), ils continuent de produire des effets aujourd'hui.

Ainsi le Perissol permet de bénéficier d'un amortissement de 10 % les 4 premières années et de 2 % les 20 années suivantes.

Avec le Robien et le Besson, l'amortissement est de 8 % les 5 premières années et de 2, 5 % les 4 années suivantes. L'amortissement peut être prolongé de 2 fois 3 ans.

Enfin, avec le Robien recentré, l'amortissement est de 6 % pendant 7 ans et de 4 % pendant 2 ans.

L'assiette de l'amortissement est composée :

- du prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition pour les logements acquis neuf, en l'état futur d'achèvement ou réhabilités,
- du prix d'acquisition majoré des frais auquel s'ajoute le montant des travaux d'achèvement pour les immeubles acquis inachevés,
- le prix d'acquisition du terrain et le prix payé pour la construction du terrain, pour les immeubles que le contribuable fait construire,
- le prix d'acquisition du local et le montant des travaux de transformation en logement, pour les locaux que le contribuable acquiert en vue de les transformer en logements.

Les investissements suivants ouvraient droit à l'amortissement :

- les logements neufs,
- les logements en l'état futur d'achèvement,
- les logements que le contribuable fait construire,
- les logements réhabilités

L'amortissement commence au titre de l'année durant laquelle le logement a été achevée (pour les logements acquis en VEFA ou que le contribuable fait construire) ou l'acte de vente a été signé (pour les logements acquis neufs).

L'annuité d'amortissement constitue une charge supplémentaire venant majorer les charges déductibles des revenus fonciers. Ainsi, en règle générale, un tel investissement permet de générer du déficit foncier.

Amortissements et locations meublées

Les locations meublées sont soumises au régime des bénéfices industriels et commerciaux. En vertu de celui-ci, tout bien immobilisé à l'actif peut être amorti. Ainsi, il est nécessaire d'opter pour le régime réel afin d'établir un bilan dans lequel les immeubles loués seront immobilisés. L'application du régime du micro BIC ne permet pas de

déduire d'amortissement ; en effet, on déduit dans ce cas un abattement forfaitaire de 50% représentatif de l'ensemble des charges.

Il convient d'appliquer la méthode de l'amortissement par composant, l'immeuble devant être ventilé en différents éléments (gros œuvre, façade...) qui seront amortis durant des périodes différentes.

Exemple : le gros œuvre, inscrit à l'actif 500 000 euros, est amorti durant 50 ans. Il sera possible de déduire chaque année une annuité d'amortissement de $500\,000/50 = 10\,000$ euros.

Le montant déductible de l'annuité d'amortissement ne peut excéder la différence entre le montant du loyer et celui de l'ensemble des autres charges. Il n'est donc pas possible de générer du déficit avec ce procédé.

Toutefois, celui-ci n'est pas perdu. En effet, la fraction non déductible peut être reportée, sans limite de temps, sur les revenus locatifs des futures années bénéficiaires.