

LOCATION MEUBLÉE

Application de l'article 39 C du CGI

[BOI-BIC-AMT-20-40-10](#) et suivants

L'article 39 C du CGI prévoit le régime d'amortissement des biens donnés en location ou mis à disposition sous toute autre forme.

PRINCIPES GENERAUX :

La durée d'amortissement correspond à la durée normale d'utilisation du bien, suivant des modalités fixées par décret en Conseil d'État, conformément aux usages de la profession (Cf. annexe BOI-ANNX-000115 pour les durées d'amortissements en fonction des composants).

Seules les personnes physiques et les sociétés relevant de l'IR sont concernées par la limitation de déduction des amortissements.

Les opérations concernées sont les amortissements de biens corporels meubles ou immeubles donnés en location ou mis à disposition.

CALCUL DE L'AMORTISSEMENT FISCALEMENT DEDUCTIBLE :

La limitation de la déduction des amortissements s'applique aux seules périodes de location ou de mise à disposition du bien (application d'un prorata temporis).

Articulation avec d'autres dispositifs (Articles 39 B et 39 4. Du CGI) : voir BOI-BIC-AMT-20-40-10 (n° 20 à 30)

Détermination de l'amortissement déductible (cf. 2 du II de l'article 39 C du CGI) :

Amortissement déductible = Loyers acquis – Charges afférentes aux biens

Loyers acquis (comptabilité d'engagement) :

Prise en compte de la seule fraction des loyers correspondant aux biens amortissables :

Il conviendra ainsi d'appliquer aux loyers bruts acquis la fraction (biens amortissables / (biens amortissables + biens non amortissables)) qui permettra, notamment, d'exclure la fraction des loyers acquis afférente au terrain non amortissable (BOI-BIC-CHAMP-40-20 n°58).

Charges afférentes aux biens (hors amortissements) :

Charges supportées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu locatif et purement liées à l'activité de location :

Sont ainsi exclues les frais de comptabilité, les honoraires juridiques d'approbation des comptes annuels, les frais de domiciliation, la CFE et la rémunération du gérant.

La quote-part d'amortissements non déductible doit faire l'objet d'une réintégration extra comptable sur l'exercice concerné.

Aucune case n'est spécifiquement prévue à cet effet, aussi conviendra-t-il d'utiliser la case « réintégrations diverses » à la ligne WQ ou la case « amortissements non déductibles » en ligne WE si réel normal.

Ou si réel simplifié, sur la 2033B : case 330 ou case 318

Lorsque l'activité de location en meublé est pratiquée par une société soumise à l'IR :

La quote-part de bénéfice revenant à une personne physique associée est déterminée sous les mêmes limites que celles applicables en cas de location directe.

Lorsqu'une entreprise exploite plusieurs biens (BOI-BIC-AMT-20-40-10 – n° 100) :

Il n'y a pas lieu de déterminer la limitation de déduction de l'amortissement isolément pour chacun des biens. Le calcul de cette limite doit être opéré en tenant compte de l'ensemble des loyers et des charges afférentes aux biens loués pour apprécier s'il faut réintégrer des amortissements ou pas

Dispositif CENSI-BOUVARD (BOI-IR-RICI-220 et suivants) :

L'article 199 sexvicies du CGI (CENSI-BOUVARD) a introduit une réduction d'impôt, au profit des loueurs en meublé non professionnels, correspondant à 11% de l'investissement locatif dans la limite d'un investissement de 300 000 €.

Ce dispositif permet un amortissement du bien pour la seule fraction supérieure à 300 000 €. Pour la partie comprise jusqu'à 300 000 €, les amortissements seront comptabilisés mais non déductibles fiscalement (ils ne seront donc ni reportables ni imputables sur les exercices bénéficiaires suivants). BOI-BIC-CHAMP-40-20 n°310

Le mobilier, qui entre dans le champ de l'article 39 C du CGI ci-dessous, pourra, en revanche être amorti.

SUIVI DES AMORTISSEMENTS DONT LA DEDUCTION A ETE ECARTEE (BOI- BIC-AMT-20-40-10-30 n°1 et suivants)

Les amortissements différés selon l'article 39C doivent faire l'objet d'un suivi au niveau de la personne physique ou de la structure qui consent la location au moyen d'un tableau conforme au modèle figurant au BOI-FORM-000038.

Dans l'annexe de la liasse fiscale, remplir le suivi des amortissements selon l'article 39C :

Montant des amortissements reportés sur exercices antérieurs,
Montant des amortissements mis en report sur l'exercice,
Montant des amortissements imputés sur l'exercice,
Montant des amortissements mis en report sur l'exercice suivant.

De la même manière, les associés de la structure bailleresse, soumis à la limite d'imputation du déficit de cette structure sur leur résultat, pourront utiliser un document, conforme au modèle joint au BOI-FORM000039, et qui sera joint à la déclaration de résultat (BOI-BIC-AMT-20-40-10-40 n°10).

AMORTISSEMENT USUFRUIT

L'article 39C ne s'applique pas. Le bofip précise que les limites de déduction de l'amortissement des biens donnés en location et mis à disposition prévu au II de l'article 39 C sont applicables « aux **biens corporels, meubles et immeubles** » (BOI-BIC-AMT-20-40-10-10 n°40).

L'Usufruit n'est pas un bien corporel mais un droit de jouissance et d'usage du bien, l'amortissement de celui-ci n'est pas soumis aux règles de plafonnement de l'art. 39C du CGI ; ils ne sont pas à réintégrer, ni reportables.