



Déduire les intérêts d'emprunt payés par l'assurance

Par **MithLC**, le **05/07/2024** à **12:15**

Bonjour,

J'ai réalisé un investissement immobilier que je loue en meublé et j'ai choisi de bénéficier du régime LMNP BIC réel. J'ai eu un accident il y a plus d'un an et demi et je suis aujourd'hui en incapacité temporaire de travail. Mon prêt est actuellement payé entièrement par mon assurance.

Dans ce contexte, ai-je quand même la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt de mes loyers alors que ces intérêts sont payés grâce à mon assurance ?

Si jamais je passe en LMP BIC réel, aurai-je le droit de déduire les intérêts ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par **john12**, le **05/07/2024** à **22:07**

Bonsoir,

Dans la mesure où votre immeuble est inscrit au bilan de votre entreprise de location meublée et si l'assurance rembourse les échéances de l'emprunt, directement auprès de la banque, vous ne pouvez, bien évidemment, pas déduire les charges financières que vous ne supportez pas. Tout ceci est très logique.

Vous devez même constater un produit correspondant à la prise en charge par l'assurance, au cours de l'exercice comptable, des échéances de capital (et non d'intérêts).

La comptabilisation, pratiquée par OD, consiste à débiter le compte d'emprunt (164) par le crédit d'un compte de produits exceptionnels (7788 par exemple), à hauteur du montant du capital pris en charge par l'assurance, de sorte qu'à la clôture de l'exercice, le solde créditeur du compte d'emprunt (164) corresponde au capital restant dû.

Bien cordialement

Par **john12**, le **06/07/2024** à **18:20**

Bonjour,

Je m'aperçois que je n'ai pas totalement répondu à vos 2 interrogations et précisément à la 2ème, qui concernait le point de savoir si la situation serait différente en régime LMP BIC réel, par rapport au LMNP BIC réel.

Je précise donc que la situation est identique en LMNP ou LMP, **dès lors que vous avez opté pour le réel et que vous avez inscrit l'immeuble loué, à l'actif de votre bilan, ce qui est nécessaire pour pouvoir déduire les charges de la propriété, dont l'amortissement, les intérêts d'emprunt et la taxe foncière.**

Bon dimanche, malgré le temps maussade.