



Valeur appartement LMNP succession

Par **Erman Spid**, le **21/09/2024** à **14:34**

Bonjour à toutes et tous.

J'ai une question à cheval sur l'immobilier et le droit fiscal selon moi. Je vais essayer d'être le plus simple possible.

- Ma tante était propriétaire de 2 appartements : 1 qu'elle habitait 1 qu'elle louait non meublé.
- Ma tante est décédée en janvier 2022.
- Je suis l'unique héritier. J'évoque uniquement le bien loué.
- Le notaire, lors de l'établissement de la déclaration de succession a estimé le bien à 500k€ mais a procédé à un abattement de 20% du fait qu'il était loué au moment du décès soit 400k€ indiqué dans la déclaration.
- les locataires sont partis fin avril 2022.
- j'ai décidé de louer l'appartement en août 2022 (l'appartement est resté vide de mai à juillet 2022) en LMNP mais d'abord en micro BIC forfaitaire pour l'année fiscale 2023
- cette année j'ai souhaité passer en frais réel.

Et là ma question : quelle valeur dois-je déclarer concernant l'appartement pour l'amortissement de celui-ci dans le cadre d'un LMNP frais réel simplifié

400k€, 500k€ ou la valeur vénale de l'appartement à date de début d'activité soit août 2022 ?

Merci à vous

Par **john12**, le **22/09/2024** à **15:50**

Bonjour,

La documentation administrative dispose ainsi :

"Les immeubles appartenant à l'exploitant soumis à un régime de bénéfice réel mais non inscrits au bilan ou sur l'annexe n° **2033 A** de l'entreprise, sont censés demeurer dans le

patrimoine privé de l'exploitant même si celui-ci les utilise pour les besoins de l'exploitation.

Il s'ensuit qu'en cas d'inscription d'un tel immeuble au bilan ou sur l'annexe n° **2033 A** en cours d'exploitation, **l'exploitant peut effectuer cette inscription à la valeur réelle**. C'est en fonction de cette valeur réelle que seront calculés les amortissements annuels." C.F. [BOI-BIC-AMT-10-30-30-10, n° 480](#).

Dans votre cas, vous avez été soumis au régime micro pour l'année 2023, dites-vous, et vous avez, semble-t-il, opté pour le réel simplifié, au titre de l'année 2024.

La valeur à inscrire à l'actif de votre bilan et à retenir pour calculer les amortissements, correspond à la valeur vénale réelle au 1er janvier 2024, date d'imposition au bénéfice réel. Bien évidemment, il y aura lieu de déduire de la base amortissable, la valeur du terrain d'assise qui n'est pas amortissable.

Cordialement

Par **Erman Spid**, le **22/09/2024** à **17:03**

Bonjour john,

Je vous remercie pour votre retour !

Après beaucoup de recherches, depuis mon message d'hier, j'en étais arrivé à peu près à la même conclusion en lisant l'article 38 quinquies du code des impôts :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006296549/

"b. Pour les immobilisations acquises à titre gratuit, de la valeur vénale"

Etant donné que c'est une succession, j'en ai déduit que je devais donc renseigner la valeur vénale.

En revanche je pensais qu'il fallait indiquer la valeur vénale au moment de l'inscription de mon activité en LMNP soit aout 2022... A priori c'est donc janvier 2024, comme vous le mentionnez.

Merci à vous !

Par **john12**, le **22/09/2024** à **17:45**

C'est bien cela.
Bonne fin de journée

Par **Erman Spid**, le **22/09/2024** à **17:46**

Merci à vous !

Par **Marck.ESP**, le **22/09/2024** à **19:06**

Bonjour et bienvenue

Comme quoi on peut ici apporter une réponse satisfaisante sans des pages d'écriture ou intervention sans intérêt.

Par **Erman Spid**, le **22/09/2024** à **19:12**

En effet, clair net et précis !

Merci !