



Séparation amortissements LMNP impôts

Par **mimmo76**, le **17/04/2025** à **09:42**

Bonjour à tous,

J'ai actuellement deux appartements en LMNP réel.

Un appartement est loué via une agence et est destiné à un étudiant.

L'autre est situé dans une résidence sénior géré par un organisme et n'est pas touché par la nouvelle fiscalité LMNP.

Comment déclarer aux impôts uniquement les amortissements de la résidence géré et arrêter les amortissements de l'autre appartement pour qu'ils n'apparaissent pas dans la future plus value immobilière ?

Merci. par avance. !

Par **john12**, le **18/04/2025** à **15:52**

Bonjour,

La problématique soulevée n'est pas évidente, parce que l'administration n'a pas, à ma connaissance du moins, publié et explicité sa doctrine, en fonction des modifications apportées par la loi de Finances 2025.

Je vous communique donc mon avis personnel, sur la base de la doctrine actuelle et des éléments connus de la loi de finances pour 2025.

Vous souhaiteriez arrêter la déduction des amortissements afférents à la location meublée classique, afin d'éviter la réintégration des amortissements déduits dans le calcul d'une plus-value de cession ultérieure.

Pour pouvoir mettre un terme à la comptabilisation d'amortissements, **sans risque fiscal**, il faudrait retirer l'immeuble correspondant, de l'actif du bilan ou du registre des immobilisations et des amortissements, si vous n'établissez pas de bilan (en comptabilité super simplifiée, par exemple). Ce retrait conduirait à faire passer l'immeuble du patrimoine professionnel au patrimoine privé. A priori et en l'état actuel de la doctrine, le retrait d'actif ne constitue pas une cession, qui seule, constitue le fait générateur de l'imposition de la plus-value immobilière des

particuliers. **Conséquences immédiates du retrait d'actif** : dès lors que l'immeuble n'est plus inscrit à l'actif, **les charges de la propriété, soit l'amortissement, la taxe foncière et les intérêts d'emprunt, si l'immeuble a été financé à crédit, ne sont plus déductibles.** Seules restent déductibles les charges courantes (eau, électricité, assurances, CFE, notamment).

Ce qu'il faut savoir, c'est qu'il n'est pas possible d'omettre de comptabiliser l'amortissement, en conservant l'immeuble à l'actif. En effet, l'article 39 B du code général des impôts impose de constater un amortissement minimal égal au montant de l'annuité linéaire et il prévoit que : **"A défaut de se conformer à cette obligation, l'entreprise perd définitivement le droit de déduire la fraction des amortissements qui a été ainsi différée.** Au niveau des plus-values, l'article 39 duodecimes-2 du CGI prévoit la **majoration des plus-values, du montant des amortissements irrégulièrement différés, en infraction aux règles de l'article 39 B précité.**

I y a donc un choix à exercer, choix pouvant avoir des conséquences financières relativement importantes et dépassant la question de l'amortissement.

Si vous avez un expert-comptable, il vaudrait mieux que vous vous rapprochiez de lui, pour décider, en fonction de votre situation personnelle et patrimoniale.

Voilà ce que je pouvais dire, en l'état.

Bien cordialement