

APM CONSEILS

MICRO-BIC : PASSAGE AU REGIME REEL *Intérêts & risques*

Aix en Provence, le 21 février 2013
UNPI 13 AIX EN PROVENCE

Intérêts et risques du passage au régime réel :

- ❶ Aide à la décision
- ❷ Impacts fiscaux : IRPP & ISF
- ❸ Impact patrimonial : transmission du patrimoine...
- ❹ Formalités de création & obligations déclaratives

Bénéfice **REDUCTION IMPOT**
(scellier, censi-bouvard...)

NON

STATUT LMP
3 critères respectés
art. 151 septièmes CGI

NON

STATUT LMNP
(hors exo habitation principale)

☞ CAS PRATIQUE

⇒ 2 studios acquis pas donation directe : prix 70 k€ unité

Valeur vénale unitaire estimée = 110 k€

⇒ Etude du passage au réel selon des hypothèses prudentes :

☺ Amortissement choisi sur 35 ans!

💣* **ATTENTION : la durée de l'amortissement ne doit pas être fixé au hasard**

(sous risque de requalification fiscale – art. 38 quater CGI),

Le taux d'amortissement à retenir est égal au quotient de 100 par le nombre d'années correspondant à la **durée normale d'utilisation de l'immobilisation amortissable**.

Les taux généralement admis par l'administration fiscale :

Maisons d'habitation ordinaires : 1% à 2%

Maisons ouvrières : 3% à 4%

Bâtiments commerciaux : 2% à 5%

Immeubles à usage de bureaux : 4%

Les meubles peuvent être amortis sur une période de 5 à 10 ans.

UNPI 13 – AIX EN PROVENCE
IMPACT FISCAL IRPP

Location meublée	Situation foncière	MICRO-BIC	
		Fiscal	Trésorerie
Loyers (hors CL) <i>440 € * 2 * 12 mois</i>	10 560 €	10 560 €	10 560 €
Charges réelles décaissées	2 946 €		2 946 €
<i>* Dont honoraires agence immobilière</i>	<i>1 056 €</i>		
<i>* Dont honoraires & charges copro.</i>	<i>600 €</i>		
<i>* Dont assurances murs</i>	<i>250 €</i>		
<i>* Dont taxe foncière (hors TOM)</i>	<i>640 €</i>		
<i>* Dont CET</i>	<i>400 €</i>		
<i>Abattement 50 %</i>		<i>5 280 €</i>	
<i>MICRO BIC</i>		<i>5 280 €</i>	
<i>IRPP (25 %)</i>		<i>1 320 €</i>	
<i>PS (15,5 %)</i>		<i>818 €</i>	
TOTAL IRPP+PS		2 138 €	2 138 €
Revenu net trésorerie			5 476 €

**APM
CONSEILS**

UNPI 13 – AIX EN PROVENCE
IMPACT FISCAL IRPP

Location meublée	Situation foncière	BIC réel	
		Fiscal	Trésorerie
Loyers (hors CL) <i>440 € * 2 * 12 mois</i>	10 560 €	10 560 €	10 560 €
Charges réelles décaissées	3 296 €	3 296 €	3 296 €
<i>* Dont honoraires agence immobilière</i>	<i>1 056 €</i>		
<i>* Dont honoraires & charges copro.</i>	<i>600 €</i>		
<i>* Dont assurances murs</i>	<i>250 €</i>		
<i>* Dont taxe foncière (hors TOM)</i>	<i>640 €</i>		
<i>* Dont CET</i>	<i>400 €</i>		
<i>* Dont honoraires EC</i>	<i>350 €</i>		
Charges comptables non décaissées	<i>Base = 110 k€ * 2</i>		
<i>* Dont amortissements (hypothèse 35 ans)</i>		<i>6 300 €</i>	
BIC		<i>964 €</i>	
IRPP (25 %)		<i>241 €</i>	
PS (15,5 %)		<i>149 €</i>	
TOTAL IRPP+PS		390 €	390 €
Revenu net trésorerie			6 874 €

**APM
CONSEILS**

Les plus-values réalisées par ces personnes lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés sont soumises aux règles des plus-values des particuliers

Cf. Instruction 14 janvier 2004, 8 M-1-04 fiche 13 n° 22).

Les locaux d'habitation loués meublés ne sont pas considérés comme des biens professionnels (et en tant que tels exonérés) pour l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune

QUE SI :

- ces locations sont consenties, directement ou indirectement, par des personnes inscrites au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueurs professionnels,
- réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles,
- et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus du foyer fiscal (CGI art. 885 R).

IMPACT PATRIMONIAL : TRANSMISSION DU PATRIMOINE

☞ CAS PRATIQUE : DONATION DE L'IMMEUBLE LOUE FACILITE

- Si passage au régime réel : l'exploitation au sein d'une **SARL de FAMILLE** (*SCI impossible*) facilitera la donation de l'immeuble en location meublée (lmp/lmnp) :

Ce n'est pas l'immeuble qui est donné mais les parts de la SARL : ca ne modifie en rien la comptabilité et la fiscalité de la SARL (dont optimisation des amortissements!)

- Si LMNP **EN DIRECT** : sortie de l'immeuble de l'actif ou apport d'un droit démembré de l'immeuble,

Dans ce cas, par exemple, l'usufruit pourra être amorti mais selon une valeur mécaniquement plus faible que la valeur de la pleine propriété (cf. SARL de FAMILLE),

④ FORMALITES & DECLARATIONS

- ☞ **Option pour un régime réel (simplifié ou normal).**
- ✓ Elle doit être exercée **avant le 1^{er} février** de la première année au titre de laquelle ils souhaitent se placer sous un régime réel,
- ✓ Elle est valable pendant **deux ans** tant qu'ils restent de manière continue dans le champ d'application du régime micro,
- ✓ Elle est **reconduite tacitement** par période de même durée.

- ☞ **Obligations déclaratives**
- ✓ Etablissement d'une liasse fiscale n°2031 (début mai).

UNPI 13 – AIX EN PROVENCE

⑤ CONTACT

David SANS
Expert comptable
APM Conseils

8, rue des Tapis
04210 Valensole

Port. : 06 58 92 14 96
Fax : 04 92 74 56 65

Email : david-sans@orange.fr

Christine PAURIOL
Conseillère Spécialisée en Patrimoine
Allianz FinanceConseil

40, Rte de Galice
13097 Aix-en-Provence

Port. : 06 78 46 24 21
Fax : 04 42 64 00 78

Email : christine.pauriol@allianz.fr

APM
CONSEILS