



## Déclaration impôts en Imnp

Par **younelena**, le **26/10/2012** à **14:04**

Bonjour,

Je dois déclarer mes loyers perçus en LMNP en 2013.

Je calcule donc actuellement la meilleure façon de déclarer mais je m'y perds un peu, surtout dans le calcul au réel.

Quelqu'un pourrait il me proposer un exemple en tableau excel du calcul en foncier réel.

je sais que le plus intéressant pour moi est le BIC au réel, mais difficile à calculer du point de vue de l'amortissement.

je remercie d'avance la personne qui s'intéressera à ma demande.

Cordialement.

Par **trichat**, le **26/10/2012** à **16:43**

Bonjour,

Tout d'abord, ou vous êtes soumis au régime des loueurs en meublé non professionnels ou vous êtes soumis au régime du foncier (location "nue").

1) LMNP :

deux régimes d'imposition s'appliquent : le régime micro-BIC et le régime réel d'imposition, selon le montant des recettes encaissées.

Le seuil est actuellement fixé à 32 600 € (la loi de finances pour 2013 étant actuellement en discussion à l'Assemblée nationale, ce seuil n'est pas encore connu).

Jusqu'à 32 600 €, vous êtes soumis au régime du micro-BIC : vous déclarez vos recettes et l'administration des finances publiques appliquera un taux forfaitaire de charges de 50 %, et vous serez imposé sur 50 % de vos recettes.

Mais si vous estimez que vos charges justifiées (dépenses d'entretien, de rénovation, certains impôts et taxes, charges financières, amortissement des locaux et des mobiliers meublants,...), vous pouvez opter pour le régime réel d'imposition. L'option est valable et irrévocable pour deux ans et se renouvelle pour deux ans tacitement.

Au-delà de 32 600 €, vous êtes obligatoirement soumis au réel d'imposition. Ce qui induit que vous devez pratiquement tenir une comptabilité simplifiée.

Et il ne paraît pas possible sur ce site de vous donner une solution "clés en mains". Si vous rencontrez des difficultés pour préparer votre déclaration, il faut consulter un professionnel (expert comptable, avocat fiscaliste, notaire), ce qui pourra vous éviter des redressements en cas de contrôle fiscal.

2) Revenus fonciers (revenus tirés de locaux nus) :

Ils relèvent de deux régimes : le micro-foncier et le régime réel d'imposition.

Il est difficile d'aborder cette question, car ces deux régimes subissent les effets des différents types d'investissements locatifs dans le neuf et l'ancien.

Cordialement.

Par **younelena**, le **27/10/2012** à **09:26**

Bonjour,

merci beaucoup, trichat pour ta réponse elle m'aide à y voir plus clair.  
mon gros souci étant plutôt le calcul au bic réel.  
et comme je le disais le calcul de l'amortissement.

Mais je vais continuer mes recherche et m'y mettre sérieusement..

Merci encore.

Bon week end

Elena

Par **trichat**, le **27/10/2012** à **10:55**

Bonjour,

Le calcul de l'amortissement n'est pas très compliqué :

il faut connaître deux éléments : la base de calcul et le taux.

Exemple : un appartement ancien acheté 150 000 € (tous frais compris) ; durée de vie estimée : 25 ans ; mobilier meublant évalué à 20 000 € ; durée d'amortissement 10 ans.

Amortissement annuel de l'appartement =  $150\,000\text{ €} * 4\% = 6\,000\text{ €}$  ( $4\% = 100/25$ ).

Amortissement annuel du mobilier =  $20\,000\text{ €} * 10\% = 2\,000\text{ €}$ .  
( $10\% = 100/10$ )

Cette opération est à renouveler pour chaque bien immobilier et pour tous les mobiliers.

Bien évidemment, vous devez conserver toutes les pièces justificatives : actes de vente, factures.

S'agissant de biens immobiliers neufs, le taux d'amortissement retenu est en général de 3,33 %, soit amortissement du bien sur 30 ans ( $100/30 = 3,33$ )

J'espère avoir été assez clair.

Cordialement.

Par **younelena**, le **29/10/2012** à **19:11**

Merci beaucoup,

voilà ce qu'il me fallait comme base pour débiter mes calculs.  
en effet cela me paraît assez clair et cela va me donner le début du fil  
qui va m'aider à me lancer.

MERCI encore.

tres cordialement.

Elena

Par **trichat**, le **29/10/2012** à **19:49**

Bonsoir,

Vous pourriez acquérir un ouvrage un peu plus complet que ma simple explication basique, qui vous permettra de comprendre et surmonter les principales difficultés liées à ce régime fiscal particulier.

Références :

Le loueur en meublé

La location meublée - le LMP et le LMNP - les résidences avec services et le LMNP Bouvard -

La location nue et la loi Scellier

Auteur(s) : Gérard Vinson

Editeur : Gualino  
Nombre de pages : 192 pages  
Date de parution : 05/04/2011 (6e édition)

Cordialement.

Par **younelena**, le **30/10/2012 à 18:17**

Bonsoir,

oui tres bonne idée.  
c'est ce que je vais faire, d'autant qu'en m'y prenant assez tot,  
cela me laisse le temps pour le faire correctement.  
merci encore.  
cordialement

Par **guss53**, le **20/12/2012 à 09:32**

Bonjour à tous,

Tous les commentaires précédents t'ont sûrement déjà bien aidés.Mais moi aussi j'ai eu le même problème que toi il y a quelques temps, je ne me ratrouvais plus dans mes compte.Je suis allé sur un site qui m'a vraiment guidé et expliqué tout ce que j'avais à faire et aussi tous mes avantages fiscaux sous le dispositif de la loi LMNP.<http://www.investissement-immobilier>