

Dossiers numériques

# Modalités d'amortissement des biens immobiliers touristiques

(Meublés de tourisme et Chambres d'hôtes)

- ▶ présentation, analyse et commentaires
- ▶ textes, jurisprudence et circulaires administratives

**Francis VARENNES - Juriste-Fiscaliste**

*Edition Novembre 2020*

[www.editions-ipsufacto.fr](http://www.editions-ipsufacto.fr)

## **Autres ouvrages dans la même collection : Dossiers Numériques**

(cliquer sur les titres pour connaître le plan de ces ouvrages)

### **Tourisme chez l'habitant et création d'entreprise**

- ▶ [Guide juridique et fiscal des loueurs de meublés de tourisme](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal des loueurs de chambres d'hôtes](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal de l'hébergement de plein air](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal du tourisme rural](#)
- ▶ [Choix d'un statut pour la création d'une activité indépendante](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal de l'Auto-entrepreneur](#)

### **Droit rural et entreprises agricoles**

- ▶ [Guide juridique et fiscal de la création d'une entreprise agricole](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal de la transmission d'une entreprise agricole](#)
- ▶ [Régimes fiscaux des plus-values professionnelles et privées](#)
- ▶ [Clés pour choisir une société en agriculture](#)
- ▶ [Statut du fermage et baux ruraux](#)
- ▶ [Cotisations et prestations sociales des entreprises agricoles](#)
- ▶ [Guide juridique et fiscal des activités équestres](#)
- ▶ [Structures collectives agricoles](#)
- ▶ [SCOP et Sociétés agricoles](#)
- ▶ [Statut des cotisants solidaires agricoles](#)
- ▶ [Guide juridique des couveuses agricoles \(espaces test agricoles\)](#)
- ▶ [Le micro-BA \(Fin du forfait agricole\)](#)

Pour commander ces différentes publications : <https://francis-varenes.fr/index.php/boutique/>

### **Renseignements concernant l'auteur :**

Francis VARENNES est juriste-fiscaliste depuis une vingtaine d'années. **Formateur** professionnel indépendant, il intervient à la demande auprès des différents réseaux nationaux et régionaux.

Il est également **consultant** pour accompagner les porteurs de projets et les personnes en activité qui souhaitent clarifier leur statut juridique, fiscal et social.

### **V. le catalogue des formations proposées par Francis VARENNES**

Editions IPSOFACTO - 8 rue Albert de Mun 28100 Dreux - Tél : 02 37 41 49 89

Courriel : [editions.ipsofacto@wanadoo.fr](mailto:editions.ipsofacto@wanadoo.fr) - Site internet : [www.editions-ipsofacto.fr](http://www.editions-ipsofacto.fr)

SAS au capital de 800 € • Siren 439 152 927 RCS Chartres - Siret 439 152 927 00018 • Code APE 8559

## **PLAN**

### **Introduction**

#### **1<sup>ère</sup> partie. Le périmètre et les conditions générales de l'amortissement**

##### **a. La possibilité et l'obligation de l'amortissement**

1/. Principes généraux

2/. Modalités de déduction des dépenses de travaux et de petit matériel

##### **b. L'amortissement et la propriété des biens immobiliers**

##### **c. L'amortissement et le démembrement de propriété ou l'indivision**

##### **d. Les conditions d'amortissement des travaux d'amélioration**

##### **e. Le cas particulier des chambres d'hôtes**

#### **2<sup>ème</sup> partie. Les modalités de calcul et de déduction de l'amortissement**

##### **a. La base de calcul des amortissements**

1/. Traitement de la valeur du terrain d'assiette des bâtiments

2/. Base de calcul de l'amortissement en cas de passage du micro-BIC au régime réel

3/. Base de calcul de l'amortissement en cas de propriété antérieure sans location meublée

##### **b. Le principe des amortissements par composants**

##### **c. L'amortissement linéaire et l'amortissement dégressif**

##### **d. La limitation fiscale des amortissements des biens loués**

## Introduction

La réalisation de prestations d'hébergement chez l'habitant repose sur la location de biens immobiliers d'une valeur plus ou moins importante. La détention de ce patrimoine immobilier conduit à examiner les modalités de déduction comptable et fiscale de cet investissement par la prise en compte de charges d'amortissements.

Sur le plan comptable, l'amortissement correspond à une charge étalée qui traduit la dépréciation des éléments d'actif immobilisé qui sont supposés perdre de la valeur au fil du temps.

D'une façon générale, la constatation comptable et fiscale de ces amortissements nécessite la tenue d'une comptabilité en partie double avec la production d'un bilan et d'un compte de résultat et l'application d'un régime fiscal du bénéfice réel commercial (réel simplifié ou réel normal).

Autrement dit, l'application d'un régime de micro-entreprise BIC exclut la possibilité de déduire quelque amortissement que ce soit. Selon le régime simplifié du micro-BIC, l'abattement fiscal applicable de 71 % ou de 50 % est réputé comprendre l'ensemble des charges, y compris l'amortissement des biens immobiliers ou autres.

Dans la comparaison entre le régime micro-BIC et le régime réel BIC, les amortissements déductibles des biens immobiliers sont déterminants puisque, par leur importance, ces charges peuvent éventuellement être conséquentes et conduire à un résultat fiscal nul, permettant ainsi de diminuer le montant des prélèvements fiscaux et sociaux. A contrario, la déduction d'amortissement d'un faible montant, voire l'absence d'amortissement, réduisent l'intérêt de l'application d'un régime réel pour favoriser l'application d'un régime micro-BIC.

Pour appréhender ce sujet technique, il convient d'examiner successivement les différents aspects qui s'articulent en deux parties comprenant :

- d'une part, le périmètre et les conditions générales de l'amortissement des biens immobiliers (1<sup>ère</sup> partie) :
- d'autre part, les modalités de calcul et de déduction de l'amortissement des mêmes biens (2<sup>ème</sup> partie).